

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Cenová analýza bytů v obvodě Moravská Ostrava a Přívoz
Price Analysis of Flats in the Moravska Ostrava and Privoz District

Student: Bc. Lucie Adámková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Lucie Adámková

Studijní program:

N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Cenová analýza bytů v obvodě Moravská Ostrava a Přívoz
Price Analysis of Flats in the Moravska Ostrava and Privoz District

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Státní a obecní bytová politika
 3. Bytový fond obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
 4. Analýza cen bytů a nájmu v obvodě a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


DUKOVÁ, I., M. DUKA a I. KOHOUTOVÁ. *Sociální politika*. Praha: Grada, 2013. 208 s. ISBN 978-80-247-3880-2.
POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. London and New York: Routledge - Taylor & Francis Group, 2009. 205 p. ISBN 0-415-47806-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

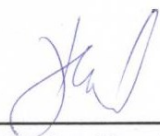
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.



V Ostravě: 15.4.2015

.....

Lucie Adámková, Bc.

Obsah

1.	Úvod	2
2.	Státní a obecní bytová politika	4
2.1.	Bytová politika v zemích Evropské unie	4
2.2.	Bytová politika v České republice	5
2.2.1.	Právní prostředí	6
2.2.2.	Institucionální prostředí	6
2.2.3.	Fiskální prostředí	7
2.3.	Bytová politika krajů	8
2.4.	Bytová politika obcí	8
2.4.1.	Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz	9
2.5.	Aktéři bytové politiky	9
2.6.	Český statistický úřad	11
2.7.	Vývoj bydlení	13
3.	Bytový fond obvodu MOaP	15
3.1.	Historie Moravské Ostravy a Přívozu	15
3.2.	Územní struktura MOaP	18
3.3.	Věková struktura obyvatel MOaP	19
3.4.	Bytový fond svěřený městskému obvodu MOaP	22
3.5.	Hospodaření s bytovým fondem svěřeným městskému obvodu MOaP	24
4.	Analýza cen bytů a nájmu v obvodě a interpretace výsledků	27
4.1.	Přívoz	28
4.2.	Ostrava – Centrum I.	33
4.3.	Ostrava – Centrum II.	37
4.4.	Ostrava II.	42
4.5.	Ostrava – Fifejdy	45
4.6.	Faktory pro provedení analýzy	48
4.6.1.	Definování faktorů	49
4.7.	Srovnání jednotlivých lokalit	53
5.	Závěr	56
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	58
	Prohlašuji, že	
	SEZNAM PŘÍLOH	

1. Úvod

Tato diplomová práce se zabývá podmínkami, podle kterých lze stanovit cenovou hladinu bytového fondu v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Než bude možné stanovit cíl práce a dojít ke konkrétním výsledkům analýzy získaných údajů, je zapotřebí definovat bytovou politiku z nejobecnějšího pohledu, způsob zpracování dokumentů, o které se opírá jak Evropská Unie, tak i Česká republika jako celek a následně pak z pohledů kraje či obce. Také se zaměří na obecné vymezení legislativních opatření, aktéry bytové politiky a finanční zabezpečení.

Analýza se opírá také o historii města a je dalším ukazatelem vývoje bydlení této lokality. Je hlavním podkladem k specifikaci dalšího vývoje, a to jednak z pohledu počtu obyvatel, zda lze očekávat další rozmach, nebo spíše postupné vylidňování v návaznosti na preference bydlení.

Práce bude zaměřena na širší vazby spojené s bydlením. Zjistit aktuální prodejní ceny bytů a podnájmů je jen jedním parametrem k analýze. Ale cenu bydlení ovlivňují i jiné okolnosti a ty se definují a zahrnou do práce např. omezená možnost výstavby rodinných domů v centru města, odklon od obecních nájemních bytů, dopravní dostupnost a existence občanské vybavenosti.

Cílem diplomové práce je provedení podrobné analýzy stavu bydlení v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz s posouzením dalšího možného rozvoje bydlení.

Pro vhodné posuzování rozvoje bydlení se v třetí kapitole celé území Moravské Ostravě a Přívozu rozdělí do pěti lokalit, které se obecně vymezí. Jedná se o historicky nejstarší území, a to je Přívoz a historické centrum – Ostrava – Centrum I. Další dvě lokality jsou mladší – Fifejdy a Ostrava – Centrum II. Poslední lokalitou je Ostrava II.

Analýza bude provedena na základě získaných údajů z Českého statistického úřadu ze sčítání lidu, bytů a domácností za roky 1991, 2001 a 2011, z údajů městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, z mapového serveru a z internetového prohlížeče www.sreality.cz.

Nashromážděné údaje budou aplikovány pomocí **metody statistického zpracování v kombinaci s metodou optimální hodnoty**¹. První metodou se zpracují data do tabulek, které jsou základním výstupem nebo podkladem pro grafy. Druhou metodou kvantifikujeme charakteristiky bydlení jednotlivých lokalit.

Vzhledem k různorodosti městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz se zaměří práce na lokalitu Ostrava – Centrum I., což je historické centrum, které je nejstarší částí tohoto obvodu, a proto **hypotéza** zní: Ostrava – Centrum I. již není vhodná k bydlení?

Důvodem proč se tato hypotéza zavádí, je problém vylidňování center velkých měst. Lidé tráví svůj volný čas jiným způsobem než v minulosti. Mění se životní styl, lidé preferují jiné hodnoty, přesouvají se do obchodních a nákupních center. Testováním bude ověřeno, zda tomu je i v Ostravě – Centrum I. nebo nikoliv.

¹ Vysoká škola ekonomická v Praze. *dokumenty* [online]. 2007 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: http://www.vse.cz/vskp/2985_metody_kvantifikace_hodnoty_pro_zakaznika

2. Státní a obecní bytová politika

Základním znakem bydlení je jeho nezávislost, oddělenost, dostupnost, které se projevují v rozhodování a financování typu bydlení na všech úrovních společnosti. Dříve bylo bydlení chápáno jako ochrana před nepřízní počasí, ale postupem času a vývojem společnosti se máme potřebu chránit před hlukem, znečištěným prostředím, chráníme si své soukromí.

Investice do bydlení je pro většinu z nás nejdůležitější a největší krok v životě. Proto jsou tyto investice domácností závislé na aktivitách státu v oblasti bytové politiky. Bytová politika patří mezi sociální politiku, a to především z důvodu finančních a je jedním ze základních pilířů ekonomiky každé země.

Bytová politika hledá způsoby, metody a postupy, jak vhodně využít příjmy a výdaje, které se týkají bydlení a jsou ovlivňovány platnými právními normami. Snaží se řešit aktuální problémy, nebo dosáhnout vytýčených cílů zaměřených na podporu bydlení. Na bytovou politiku můžeme nahlížet z pozice:

- Mezinárodní korporace (Evropská unie)
- Státu
- Regionu
- Obce (místní)

2.1. Bytová politika v zemích Evropské unie

Postavení bytové politiky v jednotlivých členských státech Evropské unie (dále jen „EU“) je velmi rozdílné a specifické, mimo jiné také z důvodu principů subsidiarity a proporcionality. To znamená, že EU a její instituce nemají přímou kompetenci v oblasti bytové politiky, tj. neexistuje sekce pro bydlení.

Důsledkem toho je, že ministři jednotlivých členských států zodpovědných za bydlení se nesetkávají na Radě ministrů, ale pouze na neformálních schůzkách. Probíhá zde výměna zkušeností a srovnání statistických dat.

Výše uvedené skutečnosti ovšem neznamenají, že by EU neovlivňovala bytovou politiku v členských státech. Je tomu naopak, vliv EU se zvyšuje, a to jak přímým, tak i nepřímým způsobem.

Nepřímý způsob – dochází k němu dlouhodobě, jedná se především o sociální oblast, regionální politiku, politiku v oblasti životního prostředí a zároveň celou hospodářskou politiku.

Např. změna hospodářské činnosti, sbližování některých forem financování a fiskální postupy nebo opatření sociální politiky. Mezi další oblasti patří podpory ekonomicky slabých oblastí a měst, ale také ochrana a péče o životní prostředí, energie a přírodní zdroje.

Přímý způsob – vychází z legislativy a týká se pravidel při zadávání veřejných zakázek, profesionální kvalifikace a oprávnění architektů a projektantů, zjišťování dopadu investiční činnosti na životní prostředí, ochrany zdraví a bezpečnosti a únosné míry hluku v bydlení i ve stavebním procesu, atd. ²

Např. ve stavebnictví se uplatňuje soutěž firem a díky tomu pohyb pracovních sil. To vše je specifikované zákony ve Směrnici Rady ES o aproximaci zákonů a administrativních opatřeních týkajících se stavební výroby.

Takovéto směrnice se realizují v právu členských zemí zavedením vlastních zákonů a předpisů, představují jednu ze závazných forem legislativy EU.

Mezi první dokumenty, které se zmiňují o bydlení patří „Bílá kniha“, která byla vydaná v roce 1994 pod titulem „Evropská sociální politika“. V článku č. 2 definuje nepřímé způsoby, které ovlivňují bytovou politiku v EU. V kapitole VI. kniha uvádí úlohu bydlení v boji proti sociálnímu vyloučení ze společnosti.

2.2. Bytová politika v České republice

Bytová politika v České republice (dále jen „ČR“) má za cíl vytvářet zejména vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí pro aktivity všech zúčastněných na trhu s byty. Stát by neměl zabraňovat ekonomickému fungování trhu s byty, ale zároveň musí dělat ochranné kroky pro skupiny občanů, kteří nejsou schopni se o své bydlení na trhu postarat.

² Ministerstvo pro místní rozvoj. *dokumenty*[online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

2.2.1. Právní prostředí

Strategickým dokumentem ČR, který se opírá o Bílou knihu, je Koncepce bytové politiky, která je schvalována vládou a je pro jednotlivé resorty závazná. Jsou v něm stanoveny základní směry a konkrétní cíle bydlení.

Konkrétní cíle jsou naplňovány dalšími právními předpisy:

- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.,
- Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů č. 378/2005 Sb.,
- atd.

2.2.2. Institucionální prostředí

Problematika bytové politiky spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj ČR³. Navrhuje koncepci bydlení, odpovídá za plnění určených cílů, na které se podíváme později, a pomáhá podpůrnými nástroji ke zvýšení kvality bydlení. Na základě Koncepce bytové politiky se každým rokem zpracovává a vyhodnocuje zpráva, která se následně předkládá ke schválení vládě. Struktura zprávy je rozčleněna do tří základních cílů:

- Dostupnost (jedná se o zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení – vyváženost podpor, snížení nákladů spojených s bydlením, atd.)
- Stabilita (jedná se o vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením – snížit finanční zatížení systému, mít stabilní portfolio zdrojů financování, důsledně vymezit odpovědnost a koordinaci aktivit státu, atd.)
- Kvalita (zaměřit se na *snižování investičního dluhu* bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí – *snižování investičního dluhu*, kvalita vystavěného prostředí specificky s ohledem na bydlení, podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí, atd.)

Naplňování Koncepce bytové politiky spadá pod Státní fond rozvoje bydlení⁴, který se řídí zákonem č. 211/2000 Sb. ze dne 21.6.2000 a statutem fondu. Nejvyšším orgánem Státního

³ Ministerstvo pro místní rozvoj. *dokumenty*[online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

⁴ Státní fond rozvoje bydlení. *dokumenty* [online]. 2014 [cit. 2014-09-10]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>

fondy rozvoje bydlení je výbor fondu, který je složen ze zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva průmyslu a obchodu a zbývající členové jsou nezávislí odborníci.

Jeho cílem je podpora bydlení pro sociálně, zdravotně či jinak znevýhodněné občany, motivace vlastníků nemovitostí o jejich péči a dále jsou zde programy na podporu obcí, které investicí do bydlení podporují rozvoj své obce.

2.2.3. Fiskální prostředí

Hlavním cílem je zvyšování finanční dostupnosti bydlení, a to včetně sociálních dávek, které kompenzují celkové výdaje na bydlení pro domácnosti s nižšími příjmy. Dále je sledováno zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby, ale i výstavby bytů se sociálním určením, zvyšování kvality bydlení, modernizace bytového fondu. Hlídání účinnosti a efektivnosti jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce.

Prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení se setkáváme s podporou bydlení. Jedná se o programy ve formě nízkoúročených úvěrů, a jejichž návratnost zajistí poskytování podpory dalším zájemcům, nikoliv zisk pro stát. Jedná se také o čerpání z evropských zdrojů. Důležité je zajištění prostředků na podporu a rozvoj bydlení bez omezení vlivu na stav státního rozpočtu a udržitelnost pro budoucnost.

Podpory jsou poskytovány z různých zdrojů a různými poskytovateli:

- **Ministerstvo pro místní rozvoj** (programy podpory bydlení – regenerace panelových sídlišť, výstavba technické infrastruktury, výstavba podporovaných bytů, podpora hypoték, dotace nestátním neziskovým organizacím, atd.),
- **Státní fond rozvoje bydlení**
(*Panel 2013+* - úvěry na opravy a modernizace bytových domů, řídí se nařízením vlády 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na rok 2015 je rozpočet 600 milionů Kč., úrok při splatnosti do 10 let je 0,75%;
JESSICA – úrok je 0,52%, ale nyní je program vyčerpán, tudíž pozastaven;
Úvěry na výstavbu nájemních bytů – řídí se nařízením vlády 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je určen pro seniory 65+ let, sociálně slabé osoby, atd.;

Program 150 – úvěr pro mladé do 36let, maximální výše je 150tis. Kč, nařízení vlády 28/2006 Sb.

Program živel – se řídí nařízením vlády 319/2014 Sb.

Program oprava modernizace – nařízení vlády 144/2014 Sb.),

- **Ministerstvo životního prostředí** (programy tzv. zelené dotace na podporu zateplení domu, výměna oken atd.),
- **Státní fond životního prostředí** (program – Zelená úsporám),
- **Kraje** (podpora hypotečních úvěrů a stavebního spoření, včetně úvěrů, podpora úvěrů na specifické účely spojené s bydlením, např. podpory bytovým družstvům),
- **Obce** (podpora revitalizace sídlišť).

2.3. Bytová politika krajů

Na krajské úrovni je bytová problematika řešena prostřednictvím krajských úřadů, jež v tomto směru vykonávají samosprávu. A to převážně podpůrnými nástroji. Záleží zde hodně na geografickém členění kraje. Upřednostňují se města s potencionálním rozvojem. Vzhledem k jejich rozvoji se vytváří nová pracovní místa, dochází k migraci obyvatelstva a stávající bytový fond má menší rezervy volných bytech.

Dalším cílem kraje je podpořit sociálně slabé rodiny v dostupnosti bydlení a tím předejít chudobě.

2.4. Bytová politika obcí

Kraje přenášejí působnost na města a ty dál zajišťují bytovou politiku s cílem rozvoje města, pokrytí poptávky po bydlení v návaznosti na celkovou ekonomickou stabilitu.

Tyto instituce zajišťují státní správu v přenesené působnosti. Dále v tomto resortu působí také instituce/právnícké osoby, které se podílejí na rozvoji a správě nemovitostí na místní úrovni.

Stát postupně převedl na obce bytový fond. Obce s bytovým fondem hospodaří a zisk z dané činnosti jde do obecního rozpočtu. I přesto se postupem let bytový fond zmenšuje ve všech obcích. Obce postupně prodávají do soukromého vlastnictví byty, nebytové prostory, ale také celé domy. Hlavními prioritami obcí by však mělo být zajištění dostatku bytů s dobrou

technickou vybaveností novou výstavbu, ale také rekonstrukcí stávajících bytových fondů. Problémem bytového fondu měst je nedostatek bytů zvláštního určení jako jsou startovací byty, byty pro seniory a byty s pečovatelskou službou.

2.4.1. Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Městský obvod hospodaří se svěřeným bytovým fondem. Pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, tak i pečovat o bydlení pro své občany vychází ze zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Městský obvod se řídí se vlastní Koncepcí bydlení, kterou má zpracovanou na období čtyř let. V současné době je platná Koncepce bydlení na období 2014-2018⁵, která je první zpracovanou Koncepcí bydlení městského obvodu.

Vytvoření vhodných podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně současné demografické struktury. Vzhledem k tomu, že na území města Ostravy se nachází tři vysoké školy, je důležité nastavit vhodně migrační trendy u mladých a vzdělaných lidí. Zároveň je podstatná věková struktura obyvatel.

Kvalita bydlení je ovlivněna spoustou podmínek a faktorů nejen technických, sociálních, ale i pocitových. Přihlíží se na lokalitu bydlení, kvalitu bytu, stáří objektu, okolí, jako je např. veřejné prostranství či občanská vybavenost.

Vytvoření kvalitní koncepce bydlení je strategicky důležité pro nastavení dlouhodobých cílů v oblasti bydlení.

2.5. Aktéři bytové politiky

Na aktéry bytové politiky se díváme ze dvou stran: občany x investory nebo-li z pohledu poptávky a nabídky.

Poptávka podporuje spotřebitele

Jedná se o občany, kteří mají potřebu si zajistit bydlení, a to z důvodu:

- změny rodinného stavu (dospělost, rozvod)
- cesta za prací (najít si bydlení v blízkosti práce)
- změna finanční situace (ze sídliště se stěhovat do rodinného domu a nebo naopak)

⁵ Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

- změna zdravotního stavu.

Poptávka po jiném, novém bydlení je i na straně právnických osob, jako jsou bytová družstva, která mají zájem o rozšíření svého portfolia a nebo firmy, které hledají byty jako výhodnou investici.

Hlavními nástroji podpory jsou:

- dotační programy, o kterých bylo zmíněno výše
- daňové úlevy formou slev na dani z příjmu
- stavební spoření se státním příspěvkem
- dlouhodobé hypoteční úvěry a investiční úvěry.

Nabídka podporuje investory

Jedná se o obce a soukromé investory, mezi které patří bytová družstva, ale i neziskové organizace, které podporují výstavbu bytů pro nízko a středně příjmové skupiny. Forma podpory ze strany státu je formou poskytování dotačních programů pro tyto subjekty.

Tady narážíme na problém záruky, kdy je těžké zaručit, že byty tohoto typu budou využívány jen domácnostmi s nízkými příjmy. Proto se upřednostňují nástroje poptávky, které jsou určeny přímo konkrétním občanům.

Všechny byty ve státě tvoří bytový fond a dělíme je na:

- Státní byty určené pro politiky
- Obecní byty, spravuje je obec
- Soukromé byty (osobní, družstevní vlastnictví a jiné)
- Sociální byty pro sociálně slabé občany
- Holobyty.

U obecních bytů se setkáváme s administrativně přidělovým systémem přidělování bytů, který se řídí stanovenými právními normami. Jedná se o neuspokojenou poptávku po bytech, která může být odstraněna pouze zvyšováním nabídky. Opírá se o povinnost společnosti, která je povinna zajistit všem standardní bydlení. Z čehož vyplývá otázka co je standardní bydlení. Pro každou příjmovou skupinu občanů je standard jiný, proto obecní bydlení nebude vyhledávané všemi.

Druhým přidělovým systémem bytů je systém tržní, který chápe byty jako zboží na trhu nemovitostí. Rozhoduje zde cena, nabídka a poptávka. Nemusí se zde jednat jen o byty v bytových domech, ale také o pozemky určené pro bytovou zástavbu, a to jak hromadnou, tak i individuální.

2.6. Český statistický úřad

Je ústředním orgánem státní správy České republiky a byl zřízen zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy dne 8.ledna 1969. Působnost českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) je vymezena zákonem č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě.⁶

Hlavním cílem ČSÚ je získávat a zpracovávat údaje pro statistické účely, zajišťovat vzájemné porovnání statistických informací ve vnitrostátním i mezinárodním měřítku. Informace ČSÚ jsou poskytovány státním orgánům, územním samosprávám, veřejnosti a do zahraničí. ČSÚ respektuje rovný přístup všech uživatelů ke statistickým informacím. Nejdůležitější statistické informace z oblasti sociálního, ekonomického i demografického vývoje se zveřejňují v tzv. Rychlých informacích (HDP, inflace, průměrné mzdy, aj.).

Jednou za 10 let se provádí sčítání lidu, domů a bytů, jehož výsledky jsou pak nejbohatším zdrojem informací o obyvatelstvu. Poslední sčítání bylo uskutečněno v roce 2011.

Data ze Sčítání lidu, domů a bytů byla použita i pro tuto diplomovou práci. Cílem bylo analyzování vývoje obyvatelstva a jeho rozmístění v rámci městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „MOaP“). Zároveň vývoj bytového fondu bez ohledu na vlastnictví. K analýze byla použita data ze Sčítání lidu 1991, 2001 a 2011.

Z důvodu nedostačujících informací ve veřejných databázích ČSÚ, jsem si vyžádala podrobné informace z této lokality za poslední tři sčítání lidu (1991, 2001, 2011). Zpracováním jednotlivých let a jednotlivých tabulek byly zjištěny velké nedostatky v těchto datech. Tedy přesněji v roce 2011. V příloze č. 12 Celkový počet rodinných domů a bytových domů jsou uvedeny zpracované tabulky. Roky 1991 a 2001 mají pravdivou vypovídací schopnost, bohužel rok 2011 byl před 4 lety a za tu dobu se v MOaP změnila spousta věcí. A to jak

⁶ Český statistický úřad. [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/historie_statistiky

politická situace, tak záměr rozvoje města, potřebnost volných ploch, změna užívání zastavěných ploch atd. I přesto změny, které vykazuje ČSÚ nejsou možné v takovém rozsahu.

Pro příklad chybných údajů v roce 2011 uvádím v Tab. 2.6.1. několik vybraných lokalit.

Tab. 2.6.1. Vybrané údaje ze sčítání lidu z ČSÚ

ulice	Rodinné domy			Bytové domy		
	1999	2001	2011	1999	2001	2011
Komenského	0	1	344	0	0	3
Křížíkova	2	3	0	80	68	28
Jindřiška	0	2	133	172	169	7
Husův sad	1	2	1	108	100	5
Historické jádro	3	9	512	131	98	6
Futurum	0	0	277	0	0	4

Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Tab. 2.6.1. ukazuje, že počet rodinných domů rostl v letech 1991 a 2001 zanedbatelně, ale následně v roce 2011 vzrostl o 65% a více. To stejné vykazují bytové domy, zde je zřejmý zase pokles. Původně bylo uvažováno o chybném zapsání do sloupců nebo jiném definování pojmů, ale údaje, které jsou vykázané neodpovídají ani jedné možnosti. Pokud se podíváme na letecké snímky z lokality Futurum rok 1999, 2001 a 2013 je vidět vývoj této plochy.

Obr. 2.6.1. Letecký snímek lokalita Futurum rok 1999



Ústřední stavbou lokality Futurum je stadion odborářů s tenisovými kurty. Bytová zástavba je ucelená.

Obr. 2.6.2. Letecký snímek lokalita Futurum rok 2001



Stadion je nahrazen obchodním domem. Bytová zástavba není nijak rozšířena.

Obr. 2.6.3. Letecký snímek lokalita Futurum rok 2013



Obchodní dům se rozšířil a vyplnil tak mezeru mezi tenisovými kurty a původní zástavbou obchodního domu.

Dle skutečnosti se v dané lokalitě neuskutečnila žádná bytová zástavba.

Zdroj: Mapový server Ostrava, vlastní zpracování

Na určité nesrovnalosti bylo poukázáno a pro další zpracování dat, byly vybrány jiné ukazatele.

2.7. Vývoj bydlení

Jako každá obec i Ostrava se nějakým způsobem vyvíjí. Na začátku byl růst města, rozvoj a posouvání hranic pomocí přidružování jiných obcí (vesnic). V té době lidé bydleli v rodinných domech a dopravní infrastruktura se postupně vyvíjela. Lidé se začali stěhovat do měst – do centra města. Hlavní výhodou byla dostupnost občanské vybavenosti, kratší

vzdálenost do práce, za kulturou atd. Zároveň, lidé měli ústřední topení, teplou vodu a plynový sporák. Ušetřili spoustu času, který mohli věnovat volnočasovým aktivitám.

V dnešní době je trend bydlení zase trochu jiný. Lidé utíkají zpět do okrajových částí města do nově vznikajících lokalit bydlení tzv. satelitních měst. Jedná se o oblasti, které jsou určeny k rodinné zástavbě s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou. Díky těmto lokalitám dochází v jejich blízkosti k vybudování nové občanské vybavenosti jako jsou školky, školy, lékaři atd.

Důvodem pro změnu ve stylu bydlení je velikost bytu, vlastnictví a sousedé. Byty jsou pro rodinu malé a velké byty jsou drahé. Dvě až tři děti mají společný pokoj, většinou o velikosti 3,5 x 4 m. Pokud si tento prostor představíme a umístíme do něj postele, stůl, skříň, nezbývá zde moc velký prostor pro hraní. To stejné platí s jinými pokoji. Chybí zde prostory pro kola, lyže atd., a zároveň pracovna. V každém panelovém domě byly tzv. kočárkárny, které sloužily také k umístění kol. Nyní jsou většinou prázdné nebo slouží k uschovávání nepotřebných věcí a nebo jsou přestavěny na večerky a jinou vybavenost. Důvod nefunkčnosti kočárkárny je v způsobu pojištění. Dům je v nějakém vlastnictví a vlastník by se musel připojistit proti krádežím i v těchto prostorách. Pojistku by samozřejmě hradili nájemníci, ale pokud s tím všichni nesouhlasí není možné se připojistit. Zároveň pojišťovny mají pojištění uděláno tak, aby se pojištění nebytových prostor nevztahovalo na kola. Rozmach krádeží a nefunkčnost pojišťoven má za následek prázdné kočárkárny. (nemusí tady být)

Dalším trendem dnešní doby je práce z domu. Lidé potřebují pracovny, netýká se to jen umístění PC, ale jde hlavně o malé živnostníky jako jsou účetní, švadleny, uklízečky, malíři atd., kteří potřebují místo pro své podnikání. I když byt není primárně určený k podnikání, výdělek těchto malých živnostníků by nepokryl náklady na provozovnu, sklad atd.

Pokud se bavíme o nájemním bydlení je pro nájemníka většinou dražší, než je bydlení družstevní. Platí se navíc vlastníkově nějaká část jako amortizace. Navíc si nájemník, vlastník nemůže vybrat sousedy. Tady se dostáváme k tomu, že ani ve vlastním bytě není možné ovlivnit sousední byty.

Z těchto a dalších důvodů lidé začali preferovat soukromé/individuální bydlení v dojezdové vzdálenosti od centra města. Jedná se o bydlení v rodinné zástavbě, která je dostatečně velká a lidé mají pocit svobody, volnosti.

3. Bytový fond obvodu MOaP

Pro obecné vymezení bytové politiky je tato specifikace dostačující. Podrobněji se budeme zabývat městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz, který se rozdělí na menší části: Přívoz, Centrum I., Centrum II., Fifejdy a Ostrava II.

Moravská Ostrava a Přívoz je městský obvod statutárního města Ostravy. Statutární město Ostrava vznikalo postupně, kdy se přidružovaly jednotlivé vesnice, osady, obce k Ostravě – centrum. Nyní má statutární město 300 tis. obyvatel a skládá se z 23 městských obvodů a 12 přidružených obcí, pro které Statutární město Ostrava vykonává přenesenou působnost. Z hlediska historie se mluví o Ostravě – centru jako o Masarykově náměstí a jeho přilehlém okolí, které je součástí Moravské Ostravy. Městský obvod MOaP se skládá ze dvou katastrálních území Moravská Ostrava a Přívoz.

3.1. Historie Moravské Ostravy a Přívozu

Rozsáhlé území při soutoku Odry a Ostravice bylo vstupním místem do Moravské brány. Procházely tudy významné obchodní cesty, tudíž nešlo o trvalé osídlení, ale lidé územím dnešní Ostravy procházeli.⁷

Moravská Ostrava byla malou osadou o několika obydlích kolem dnešního kostela sv. Václava v místech při přechodu přes řeku Ostravici. Přesné datum, kdy získala statut obce není znám, ale předpokládá se, že někdy mezi lety 1267-1279.

Ves Přívoz je datovaná k roku 1377 v souvislosti s lénem olomouckých biskupů. Přívoz vznikl v místech brodu nebo převozu přes řeku Odru. Název je odvozen od slova převoz a poukazuje na polohu obce. V roce 1843 zde žilo 424 obyvatel, přibližně o 100 let později to bylo již 17 351 obyvatel.⁸

V roce 1555 již bohatá a prosperující Moravská Ostrava odkoupila ves Přívoz.

⁷ Historie Moravské Ostravy a Přívozu. *publikace* [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/historie>

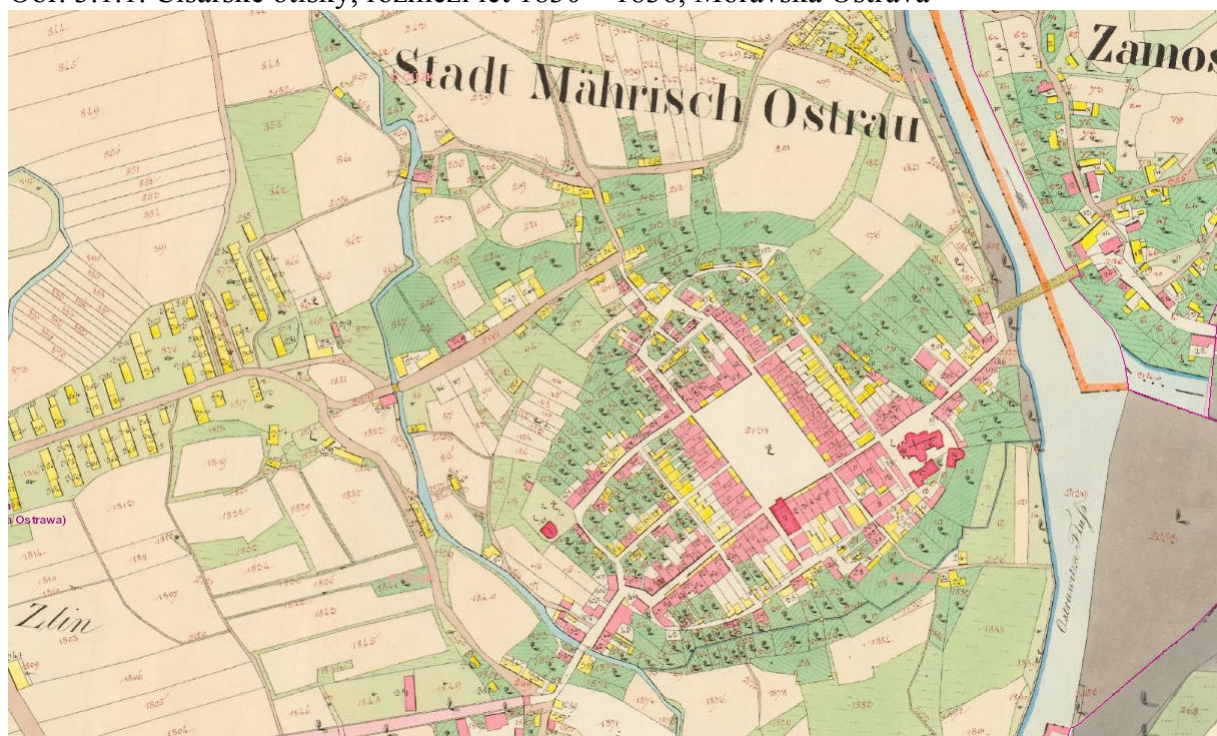
⁸ Historie Moravské Ostravy a Přívozu. *publikace* [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/historie>

Začátkem 17. století mělo město Moravská Ostrava přibližně 1200 obyvatel a 208 domů. Byla zde také rozsáhlá občanská vybavenost – radnice, kostel, fara, škola a nemocnice. Střed města tvořilo obdélníkové náměstí s radnicí a 40 měšťanskými domy, nyní ho známe pod názvem Masarykovo náměstí.⁹

V období 18. století dochází k hospodářskému růstu, město se stává pohraničním městem a přesouvají se obchodní cesty. Začíná se těžit černé uhlí a tím se staví první doly, jako je Šalomoun, Karolina, Antonín a Jindřich.

Ve 2. polovině 19. století dochází k rozvoji těžkého průmyslu. Vesnice Přívoz se mění ze zemědělské vsi na průmyslové město. Dochází k výstavbě zde mezinárodní železniční trať. Moravská Ostrava zřizuje a rozšiřuje technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Město roste, a to nejen průmyslovými stavbami, ale také bydlením a občanskou vybaveností. To jsou obchodní domy, banky, kulturní centra, školy, nemocnice atd.

Obr. 3.1.1. Císařské otisky, rozmezí let 1830 – 1836, Moravská Ostrava



Zdroj: www.kr-moravskoslezsky.cz, vlastní zpracování

Mapa obsahuje původní čísla pozemkových a stavebních parcel, viz. Obr. 3.1.1.

⁹ Historie Moravské Ostravy a Přívozu. *publikace* [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <https://moap ostrava.cz/cs/o-moapu/historie>

V poválečném období se stává Ostrava vysokoškolským městem. V roce 1945 tady byla přeložena Vysoká škola báňská z Příbrami. Následně vzniká Pedagogický institut s charakterem samostatné vysoké školy, který se stal Pedagogickou fakultou Ostravské univerzity v roce 1964. Hlavně dochází k opravám bytového fondu a městské infrastruktury. V průběhu 50. – 80. let 20. století nastal stavební rozmach města a s tím velký příliv obyvatelstva. Byla zahájena sídlištní výstavba a Ostrava se rozšiřuje až za hranice Moravské Ostravy. Byla stanovena tzv. bezpečná hranice v území, za kterou se mohlo začít stavět a neobsahovala možnost těžby uhlí. V současnosti se město Ostrava skládá z několika významných městských částí s převahou bydlení: MOaP, Poruba, Zábřeh, Hrabůvka, Výškovice.

Jejich současné rozdělení je způsobené průmyslem, železnicí a řekou a naopak propojení jednotlivých částí je rychlostními komunikacemi a hlavními tahy, které vedou na napojení na dálnici. Svoji dostupností si Ostrava zachovává statut obchodního města, a to i přesto, že se mění struktura odvětví obchodu.

V 60. letech probíhá intenzivní rozmach těžkého průmyslu a probíhá necitlivá asanace centra Ostravy. V roce 1968 došlo k výstavbě sídlišť i na asanovaných plochách např. Fifejdy. Vzhledem k tomu, že není přesně daná urbanistická koncepce Ostravy, dochází k naplňování aktuálních cílů a potřeb obyvatelstva. Ruší se hromadná doprava, která vedla centrem Moravské Ostravy a je odkloněna na okraj historické části centra Ostravy. Volné plochy jsou zastavěny stavbami, které vytvořili přední architekti jako je např. Sitto Camille, Gočár Josef, Meretta Gustav, Frommerová Marie, atd. a mezi historické bytové domy jsou vtěsnány obchodní domy jako je např. Baťa, Úderník, Brouk a Babka atd. To vše opět hovoří o atraktivnosti Moravské Ostravy a život v centru se dále rozvíjí.¹⁰

Po roce 1989 byl přijat zákon o obcích, na základě kterého byla obnovena samospráva a obce a obvody se zase staly samostatnými právními subjekty. Zřízení samostatného obvodu MOaP historicky navázalo na spojení kdysi samostatných měst v rámci tzv. Velké Ostravy.

¹⁰ Historie Moravské Ostravy a Přívozu. *publikace* [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <https://moap.ostava.cz/cs/o-moapu/historie>

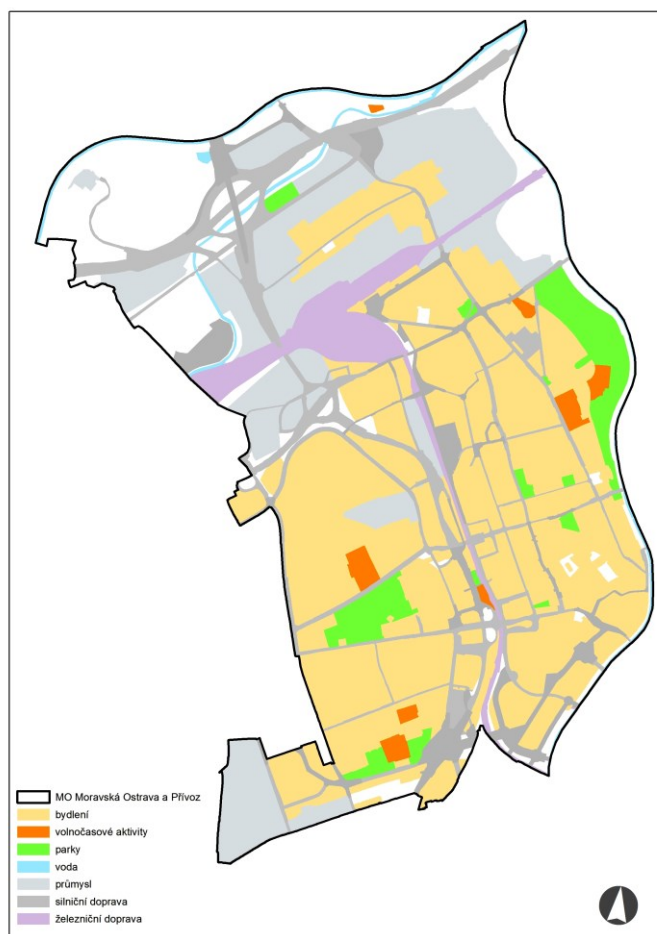
3.2. Územní struktura MOaP

Hranice katastrálního území dnešního městského obvodu MOaP je tvořena ze severu řekou Odrou, z východu řekou Ostravicí, z jihu železárnami Vítkovice a.s., které jsou součástí katastrálního území Vítkovice a ze západu je to silnicí Výstavní a Novinářská a Ostravsko karvinskou elektrárnou, která leží v katastrálním území Nová Ves.

V obecnějším popisu leží MOAP mezi katastrálními územími Lhotka, Petřkovice, Slezská Ostrava (Muglinov, Slezská Ostrava), Vítkovice, Mariánské Hory a Hulváky.

Pokud by se měl rozdělit městský obvod na Moravskou Ostravu a Přívoz, pak by hranicí mezi těmito katastrálními územími byla komunikace Mariánskohorská a Muglinovská.

Obr. 3.2.1. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz



Zdroj: www.ostrava.cz, vlastní zpracování

Obr. 3.2.1. je současné schéma MOaP, které ukazuje funkční využití ploch podle Územního plánu města Ostravy ze dne 21.5.2014.¹¹

Světle šedá plocha tvoří průmysl, a to jak lehký, tak těžký. Tyto plochy najdeme převážně v horní části městského obvodu což je katastrální území Přívoz a jedná se o koksovnu, elektrárnu, Ostravské rafinerie minerálních olejů a čističku odpadních vod. V dolní části je to pak část Vítkovických železáren. Fialová plocha je železniční doprava. Je zde Hlavní nádraží, které se skládá jak z osobní přepravy, tak hlavně nákladní dopravy. Ostatní nádraží v Ostravě mají funkci osobní přepravy. Na Hlavním nádraží končí všechny vlaky z různých továren, a to hlavně nyní z Vítkovic, koksovny, které pak dál pokračují po České republice a dál do zahraničí.

Tmavě šedé plochy tvoří hlavní komunikace a dálnice. Jak je opět zřejmé, dálnice se nachází v blízkosti průmyslových lokalit s možností sjezdu jak do zbytku městského obvodu, tak i v rámci průmyslové lokality.

Červené plochy tvoří sportoviště, volnočasové aktivity a jak je patrné, tyto plochy se nacházejí blízkosti zeleně. Zeleň je specifikovaná barvou zelenou a v městském obvodu ji tvoří převážně parky.

Největší plochou je plocha béžová/oranžová a je to plocha určená k bydlení. I přesto, že se nachází bydlení také v horní části městského obvodu katastru Přívoz, jeho největší část najdeme v katastru Moravské Ostravy.

K obecné struktuře městského obvodu můžeme říct, že 2/4 tvoří obytné plochy, 1/4 je určena průmyslu a poslední část řeší infrastrukturu a občanskou vybavenost.

3.3. Věková struktura obyvatel MOaP

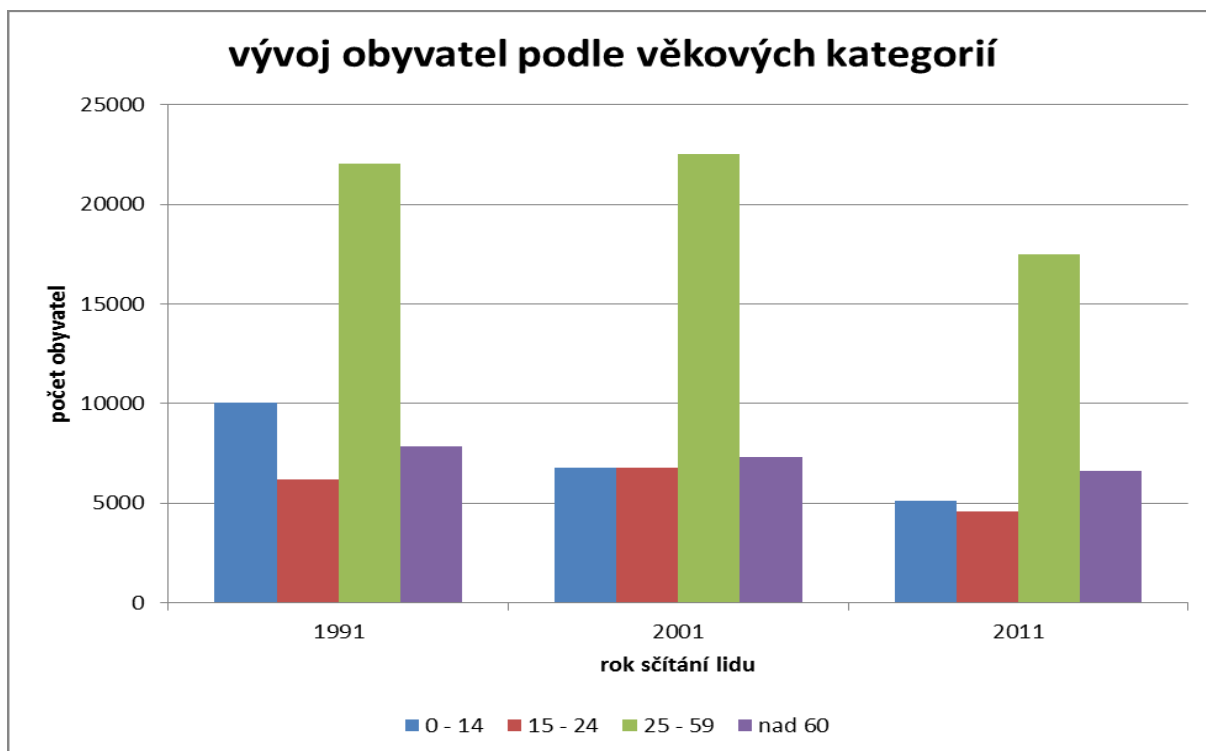
Nejprve se podíváme na vývoj obyvatel a jejich strukturu. Pro tuto práci je důležité vymezit pojem obyvatelstvo. Jedná se o osoby, které žijí trvale nebo přechodně na území městského obvodu MOaP.

¹¹ Statutární město Ostrava. *Mapový server*. [online]. 2015 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://mapy2.ostrava.cz/uha/mapa/>

Obyvatelé jsou rozděleni do několika věkových kategorií a to:

- 0 – 14 let děti
- 15 – 24 let mládež
- 25 – 59 let produktivní věk
- nad 60 let senioři

Graf 3.3.1. Vývoj obyvatel v MOaP podle věkových kategorií



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Celkový počet obyvatel v Grafu č. 3.3.1. v městském obvodu MOaP byl zjištěn v roce 1991 při sčítání lidu 46.369 obyvatel. V roce 2011 tento počet klesl na 36.932 obyvatel, to je pokles o cca 21%.

Údaje poskytnuté ČSÚ byly zpracovány do následující Tab. 3.3.1. Vybrané údaje za Statutární město Ostrava, Českou republiku a narozené děti 0-14 jsou údaje z veřejných databází a aktualizují se každým rokem. Vstupní údaje za Moravskou Ostravu a Přívoz nejsou veřejné a dostupné jsou pouze k datu sčítání lidu.

Tab. 3.3.1. Počet obyvatel v jednotlivých územních vrstvách

	1991	2001	2011	2012	2013
Moravská Ostrava a Přívoz	46 369	43 396	36 932	N/A	N/A
Ostrava	353 989	343 559	329 961	328 323	326 874
Česká republika	10 302 215	10 230 060	10 505 445	10 516 125	10 512 419
děti 0-14	N/A	1 654 862	1 541 241	1 560 296	1 577 455

Zdroj: ČSÚ – SLDB, vlastní zpracování

Tab. 3.3.1. říká, že počet obyvatel v Moravské Ostravě od roku 1991 do roku 2011 klesl o 21%. Ve Statutárním městě Ostrava klesl za stejné období počet obyvatel o 7%. V České republice stoupl počet obyvatel o 2% a porodnost klesla o 7%.

Vzhledem k tomu, že nevíme jaký bude vývoj obyvatel v následujících letech v městském obvodu MOaP, ale ve Statutárním městě Ostrava vidíme další pokles o cca 1%, můžeme předpokládat také pokles obyvatel v městském obvodě. Nicméně údaje nám jasně odpověděly na první otázku. Lidé se stěhují z MOaP do jiných částí Ostravy, a to zhruba celých 14% obyvatel.

7% obyvatel nezůstává v Ostravě vůbec. Z důvodu omezeného sledování tohoto ukazatele nemůžeme přesně říct, zda lidé odchází do jiných větších měst v rámci České republiky, nebo odchází do zahraničí. Jestli jde o přirozenou úmrtnost, neboť vzhledem k zatížení lokality těžkým průmyslem je zde velký dopad na zdraví obyvatel a tzn. zvýšená úmrtnost civilizačními chorobami, jako jsou různá nádorová onemocnění. Dále nesledujeme věkové kategorie, tudíž nejde specifikovat, zda odchází mladí lidé po škole, nebo lidé v produktivním věku.

Také vidíme, že klesla v České republice porodnost o 7%, ale ve sledovaném období stoupl počet obyvatel o 2%. Jediným vysvětlením je migrace zahraničních občanů, kteří tady následně žádají o povolení k pobytu.

3.4. Bytový fond svěřený městskému obvodu MOaP

Městský obvod MOaP tvoří historické jádro statutárního města Ostravy a rozkládá se na území o rozloze 13,53 km² se 38 032 obyvateli (stav k 30.9.2013).¹² V přepočtu to znamená, že na 1 obyvatele připadá 355,5 m². Jedná se o čtvrtý nepočetnější domovní a bytový fond v rámci Statutárního města Ostravy ve vztahu k obecnímu bydlení. Dle statistických údajů majetkového odboru Magistrátu města Ostravy je na území městského obvodu MOaP celkem 19 637 bytů, ale z toho pouze 1 605 bytů je obecních. To znamená, že 8,17% tvoří obecní bydlení a 91,83% jsou byty v jiném vlastnictví. Obecní bydlení tvoří minimální část bytového fondu městského obvodu a tudíž obvod není schopný ovlivnit demografickou strukturu obyvatel města.

Tab. 3.4.1. Vývoj domovního a bytového fondu svěřeného městskému obvodu MOaP

rok	počet domů	počet bytů	počet uvolněných bytů v daném roce	poměru volných bytů k celkovému počtu (v %)
2001	-	8413	271	3,22
2002	-	7680	268	3,49
2003	-	7312	230	3,15
2004	-	6228	219	3,52
2005	-	3797	196	5,16
2006	-	2678	133	4,97
2007	-	2369	129	5,45
2008	-	2070	104	5,02
2009	181	1848	92	4,98
2010	159	1702	132	7,76
2011	157	1653	183	11,07
2012	155	1622	192	11,84
2013	154	1605	144	8,97

Zdroj: Koncepce bydlení městského obvodu MOaP na období 2014 – 2018, vlastní zpracování

¹² Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

Jak je zřejmé z Tab. 3.4.1. svěřený bytový fond městského obvodu MOaP prošel v minulém období velkou privatizací, kdy se jednalo převážně o jednotlivé bytové jednotky. V procentuálním vyjádření je pokles svěřeného bytového fondu za 13 let o 81%.

Na rozdíl od poklesu bytů je zřejmý nárůst uvolněných nebo-li volných bytů, a to od roku 2010. Jde o období, kdy je ukončené období zákonné deregulace nájemného. Výhodnost tohoto typu bydlení klesá a lidé si začínají brát hypotéky, které svou výší splátky odpovídají výši nájemného a lidé se stěhují do bytů v osobním vlastnictví. Poměr uvolněných obecních bytů k celkovému počtu bytů svěřenému městskému obvodu MOaP je rostoucí. Z 3,22% vzrostl počet volných bytů na 8,97%.

Bytový fond městského obvodu tvoří domy, byty a nebytové prostory, kde je městský obvod 100% vlastník a nebo ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“).

SVJ je pro městský obvod nezajímavý a nevýhodný. Jedná se o náročnou administrativní, evidenční, časovou a finanční zátěž.

Rozložení bytového fondu v rámci městského obvodu v Tab. 3.4.2. v jednotlivých lokalitách ke konci roku 2013.

Tab. 3.4.2. Složení domovního a bytového fondu městského obvodu MOaP

lokalita	Domy		SVJ		100% MOaP	
	SVJ	100% MOaP	Byty	Nebytové prostory	Byty	Nebytové prostory
Přívoz	20	106	74	5	801	27
Centrum I.	93	24	46	149	178	65
Centrum II.	4	2	122	3	16	0
Fifejdy	35	12	69	7	152	23
Ostrava II.	15	10	21	10	126	22

Zdroj: Koncepce bydlení městského obvodu MOaP na období 2014 – 2018, vlastní zpracování

Bližší specifikaci bylo zjištěno, že svěřený bytový fond má 1605 bytů ve 321 domech a nejvíce zastoupený je v Přívoze. Následuje historické část Ostravy – Centrum I. a Fifejdy jako nejmladší část městského obvodu. Srovnatelně jsou na tom také lokality Ostrava – Centrum II. má nejmenší zastoupení obecních bytů. Poslední část Ostrava – Centrum II. a Ostrava II.,

kde se jedná o bydlení v dělnických domech. Dělnické domy patřily převážně horníkům tzn. OKD a postupně přešly do správy právnické osoby RPG Byty, s.r.o. Tato společnost vlastní velkou část bytového fondu celé Ostravy a tudíž ovlivňuje značně cenu bytů nebo podnájmu.¹³

Městský obvod vlastní ze 100% 154 domů s 1273 bytovými jednotkami a 137 nebytovými jednotkami. Ve zbylých 167 domech bylo založeno společenství vlastníků jednotek a v tomto vlastnictví má MOaP 332 bytových jednotek a 174 nebytových jednotek.

Důležitým faktorem výběru bydlení není jen lokalita a její okolí, ale také technický stav bytové jednotky. Z celkového počtu volných bytů, kterých je 383, je pouze 114 v dobrém stavu, tudíž je zde možnost se ihned nastěhovat. Bohužel i tak narážíme na fakt, že cca 70 těchto bytů, i přesto, že jsou v dobrém stavu jsou v problémových lokalitách a lidé o ně nemají zájem. Dalších 50 bytů potřebuje drobné opravy a u 73 bytů náklady na opravu přesahují 100tis. Kč. Jsou to převážně byty bez ústředního vytápění. Poslední částí z těchto volných bytů jsou bytové jednotky zcela zničené. Opět se jedná o problémové lokality, kde obyvatelé opakovaně devastují jednotlivé byty, ale i celé domy.

3.5. Hospodaření s bytovým fondem svěřeným městskému obvodu MOaP

Městský obvod MOaP stanovil hlavní cíle v bytové politice pro období 2014 – 2018:

- Stabilizace majetku bytového fondu¹⁴

Z důvodu nevýhodnosti vlastnictví SVJ plánuje městský obvod MOaP postupně prodat bytový fond v souladu se zákonem. Jde o doprodej jednotek v domech, kde již byla většina jednotek privatizovaná a nebo se jedná o bytové jednotky v domech v problémových lokalitách s vysokými náklady na opravy.

Celkově plánuje městský obvod prodat 143 bytů, z toho 64 bytů volných, 79 bytů obsazených a 24 nebytových prostor.

¹³ RPG Byty, s.r.o.. *dokumenty* [online]. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/home>

¹⁴ Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

Hlavním důvodem prodeje je zvýšení kapitálových příjmů, které poslouží na následné opravy domovního a bytového fondu. Zároveň se sníží náklady za neobsazené byty a případné opravy.

- Rozvoj bydlení a snaha obsazování volných bytů¹⁵

Statutární město Ostrava k 31.12.2010 ukončilo zákonnou deregulaci nájemného. Zvýšením nájemného z 35,- Kč/m² na 50,02 Kč/m² způsobilo velký odliv nájemců.

Městský obvod MOaP řeší tuto situaci 2 způsoby:

- Změnou nabídky volných bytů

V minulosti byly obecní byty přidělovány podle pořadníků. Nyní je nabídka volných bytů převážně formou výběrového řízení. Výběrové řízení je obálkovou metodou. Nabídka nejvyššího nájemného většinou vyhrává. Vzhledem k tomu, že se jedná o obálkovou metodu, dochází zde k nejednotnému nájemnému.

Výše nájemného se v Centru pohybuje okolo 78,- Kč/m², ale v Přívoze je to jen 57,- Kč/m². Také je zajímavé, že výše nájemného v Centru se snížilo o cca 2,- Kč/m² v období 2012 – 2013. Hlavním důvodem je odliv obyvatel z této lokality, ale také přesun obchodní zóny. Naopak v lokalitě Fifejdy došlo k navýšení nájemného zhruba o stejnou část, jako bylo snížení nájemného v Centru.

- Zvýhodněním bydlení v problémových lokalitách

Obecní bytový fond je v těchto lokalitách obsazený maximálně do 50%. Opět se dostáváme k problematice nákladů, pokud se jedná o byty ve vlastnictví SVJ, pak je třeba platit fond oprav a služby a to i přesto, že jsou byty neobsazené. Městský obvod řeší od roku 2015 tento problém snížením nájemného a to na 35,- Kč/m² na období 2 let. Tím by byly tyto lokality atraktivnější pro zájemce o bydlení.

Vzhledem k novele občanského zákoníku a možnosti pronajímat byt po jednotlivých pokojích, přichází městský obvod s nabídkou studentům vysokých škol formou

¹⁵ Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

„kolejního“ bydlení. Opět levný nájem a tím i zvýšení zájmu studentů o toto bydlení. Velkou výhodou je blízkost vysokých škol, které se nachází v Centru Moravské Ostravy.

- **Vyrovnění výše nájmu v revitalizovaných domech¹⁶**

Vzhledem ke stáří budov dochází k revitalizaci, a to převážně zateplením fasády a výměnou oken. Výsledkem modernizace domů je finanční úspora v řádu tisíců korun u spotřebovaných energií, a to převážně u tepla. Financování revitalizace je investicí městského obvodu a z toho důvodu chce městský obvod zvýšit nájemné ve vybraných lokalitách. Výsledkem by bylo dorovnání ztráty nájemného v problémových lokalitách, ale také snížení investice. Navýšení nájemného se týká starších smluv, které jsou uzavřeny s nájemným ve výši cca 51,- Kč/m².

- **Snížení pohledávek vzniklých z nájmu bytů¹⁷**

Každý bytový fond se potýká s pohledávkami vzniklými z nájmu bytů. Městský obvod navázal spolupráci s Úřadem práce, odborem dávek Státní sociální podpory za účelem snížení pohledávek z nájemného. Podáním žádosti se může městský obvod stát zvláštním příjemcem dávky, a to až do úplného uhrazení pohledávky.

¹⁶ Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

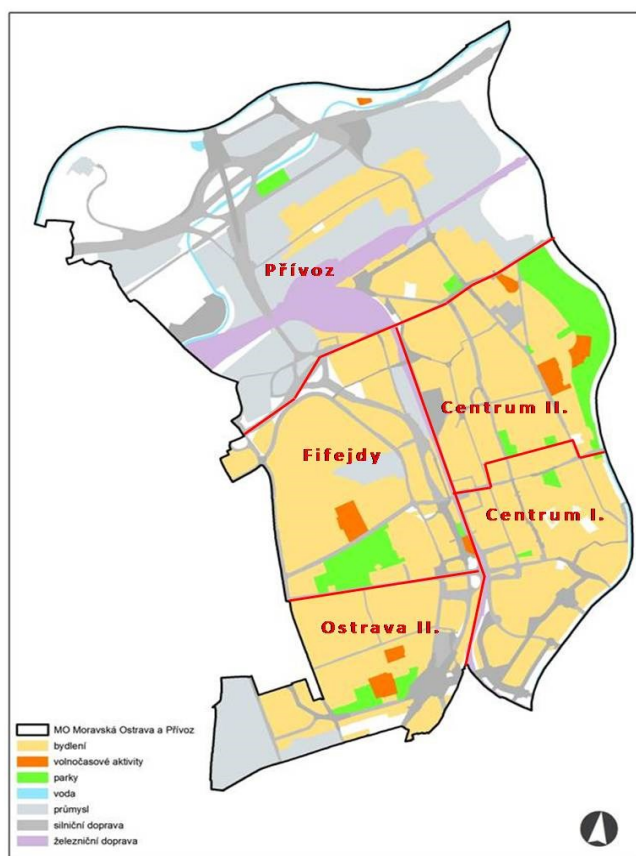
¹⁷ Koncepce bydlení městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na období 2014 - 2018

4. Analýza cen bytů a nájmu v obvodě a interpretace výsledků

Celé území Moravské Ostravy si pro bližší analýzu rozdělíme na pět částí:

- Přívoz (území je ohraničené řekou Odrou, Ostravicí, ul. Mariánskohorskou a chemickými závody)
- Ostrava– Centrum I. (jedná se o historické jádro, které je vymezené ul. 30. dubna, ul. Cihelní a železniční tratí a řekou Ostravicí)
- Ostrava – Centrum II. (toto území je ohraničeno ulicemi Mariánskohorská, Cihelní, 30. dubna a řekou Ostravicí)
- Ostrava II. – (tato část je v prostoru mezi ulicemi 28. října, Výstavní, Průmyslová, 1.máje, Ruská a Místecká)
- Ostrava III. - Fifejdy (území je ohraničeno ulicemi Mariánskohorská, Novinářská, 28. října a Cihelní)

Obr. 4.1. Rozdělení katastrálního území MOaP



Zdroj: www.ostrava.cz, vlastní zpracování

Cena bytů a nájmu je ovlivněna atraktivitou území, kterou ovlivňují určité faktory.

Všechny lokality budou definovány následujícími faktory:

- doprava
- bydlení
- životní prostředí
- občanská vybavenost
- demografický vývoj

4.1. Přívoz

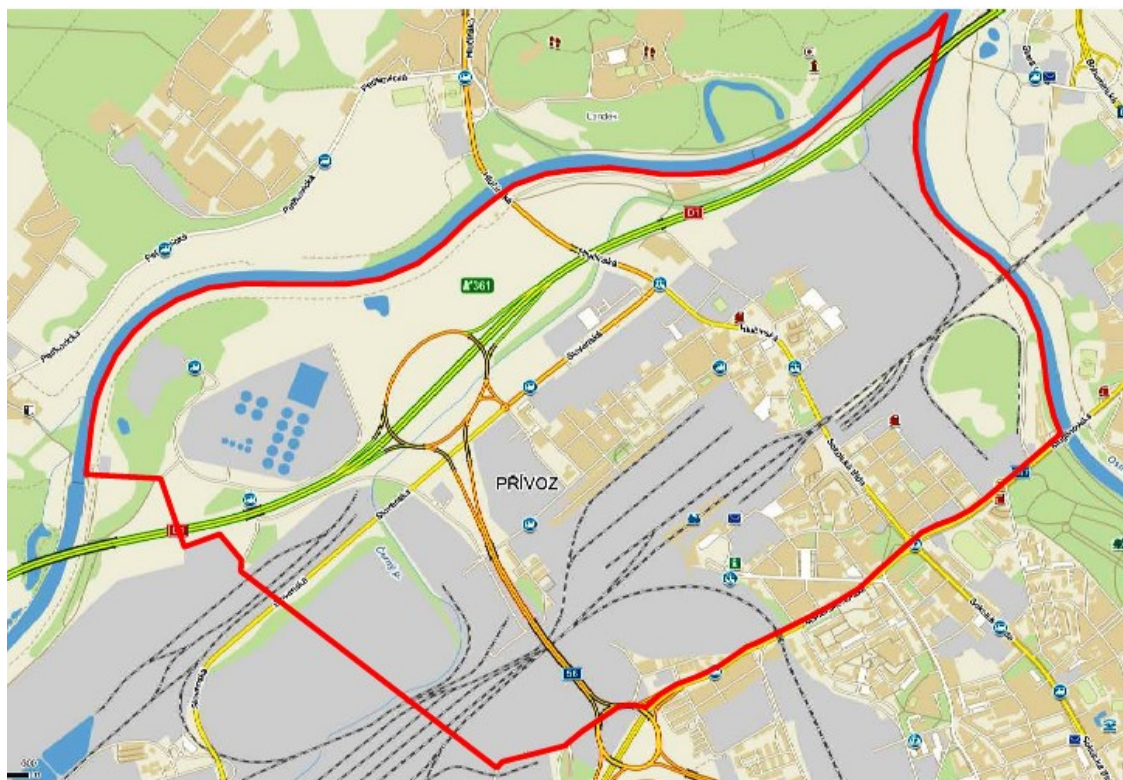
Na bydlení se díváme ze současného pohledu, rozvoje území a struktury obyvatelstva. Nicméně historie je zde všude přítomna a prolíná se se současností.

Bytová zástavba v katastrálním území Přívoz viz. Obr. 4.1.1. je z větší části cihlová a nízkopodlažní. Jedná se o rodinné domy a bytové domy do pěti podlažní, které vznikly v době velkého rozmachu průmyslu jako dělnické domy:

- U jámy František (1870 – 1926)
- U koksovny František (1906 – 1926)
- U Odry (1910 – 1912).¹⁸

¹⁸ Dějiny Ostravy.1993 [cit. 2015-02-15].

Obr. 4.1.1. Schéma lokality Přívoz



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování

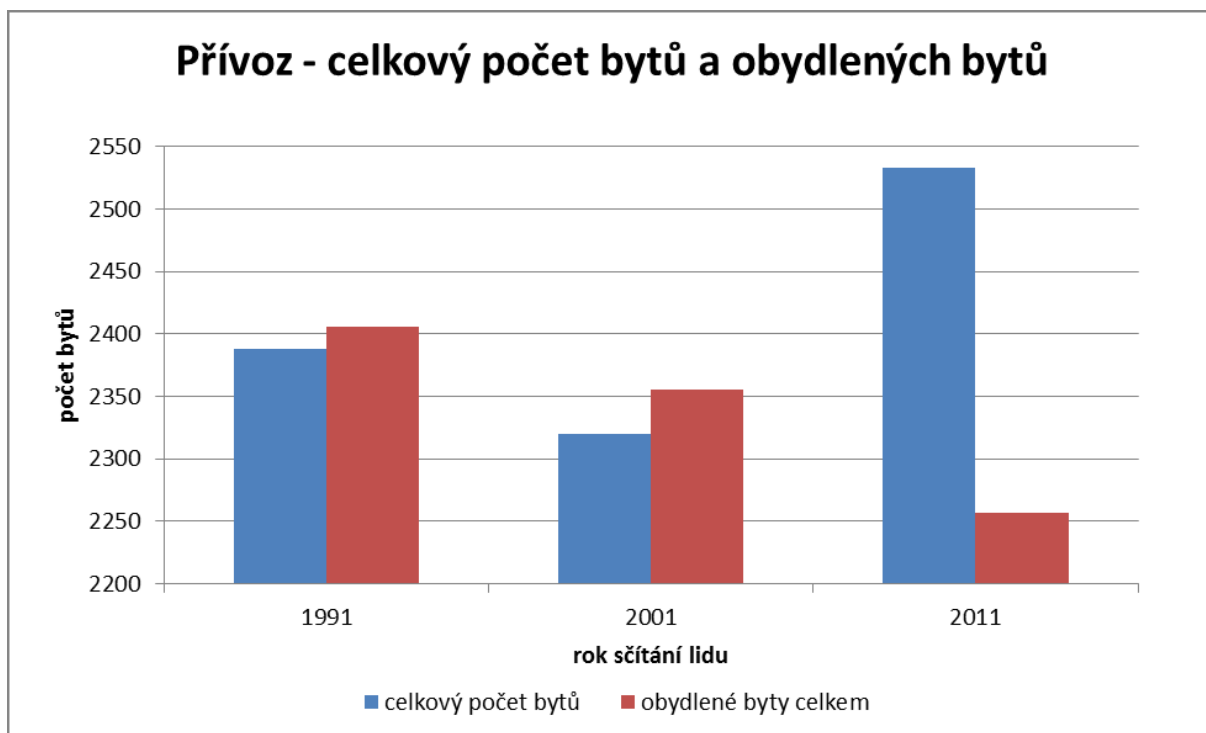
Doprava

V lokalitě se nachází nákladní nádraží, kde se shromažďuje veškerý průmyslový náklad k dalšímu transportu, a to má za následek zvýšení hlučnosti a prašnosti. Dále je toto nádraží používáno k osobní přepravě a patří k hlavní tepně Bohumín – Praha. Nachází se zde i napojení na dálnici a několik míst, kde MHD, která je v této lokalitě zastoupena všemi druhy, tzn. autobus, trolejbus a tramvaj, navazuje na meziměstskou osobní dopravu.

Bydlení

Bydlení tvořilo ucelenou část podle územního plánu obce, kterou vypracoval architekt Camillo Sitte. Následně zde byly postaveny činžovní domy pro zaměstnance železnice a nově pak panelové sídliště, které svou výškou nepřesahuje okolní budovy. Jedná se o budovy do sedmi výškových pater.

Graf 4.1.1. Přívoz – celkový počet bytů a obydlených bytů



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

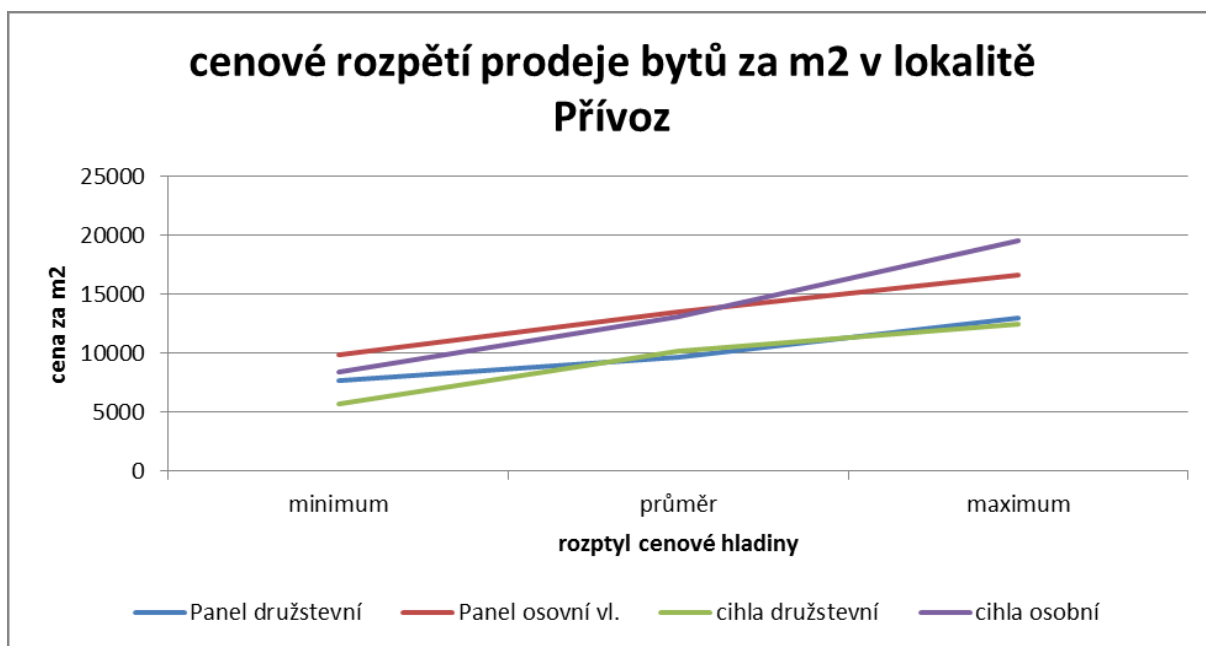
Celkový počet bytů v rodinných domech a bytových domech ukazuje Graf 4.1.1. v roce 1991 byl 2388. V roce 2011 se celkový počet zvýšil o 6%. V roce 1991 a 2001 byl bytový fond 100% obsazený, ale v roce 2011 bylo 11% volných bytů v této lokalitě.

V současnosti jsou rodinné domy přestavovány podle aktuálních potřeb obyvatel na sídla firem a tato část Ostravy je využívána k podnikatelské činnosti. Hlavním důvodem je blízkost centra, které je hodně využíváno k potřebám podnikatelů.

V Grafu 4.1.2. lze vidět prodejní cenové rozpětí bytů za m² v dubnu 2015. Průměrná cena se v této lokalitě pohybuje okolo 11612,50 Kč/m².¹⁹

¹⁹ Sreality. *inzeráty*[online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

Graf 4.1.2. Cenové rozpětí prodej bytů za m² v lokalitě Přívoz



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Životní prostředí

V blízkosti bydlení v Přívoze jsou řeky Odry a Ostravice, území okolo nich je určeno jako záplavové území. V roce 1997 se tyto řeky vylily ze svých koryt a zaplavily i část obytné zóny v Přívoze.

Z důvodu dlouhodobého zatížení území těžkým průmyslem, lidé tyto lokality nevyhledávali z důvodu prachu a zápachu. Také potenciál průmyslu nechával územní rezervy k dalšímu růstu či rozšíření.

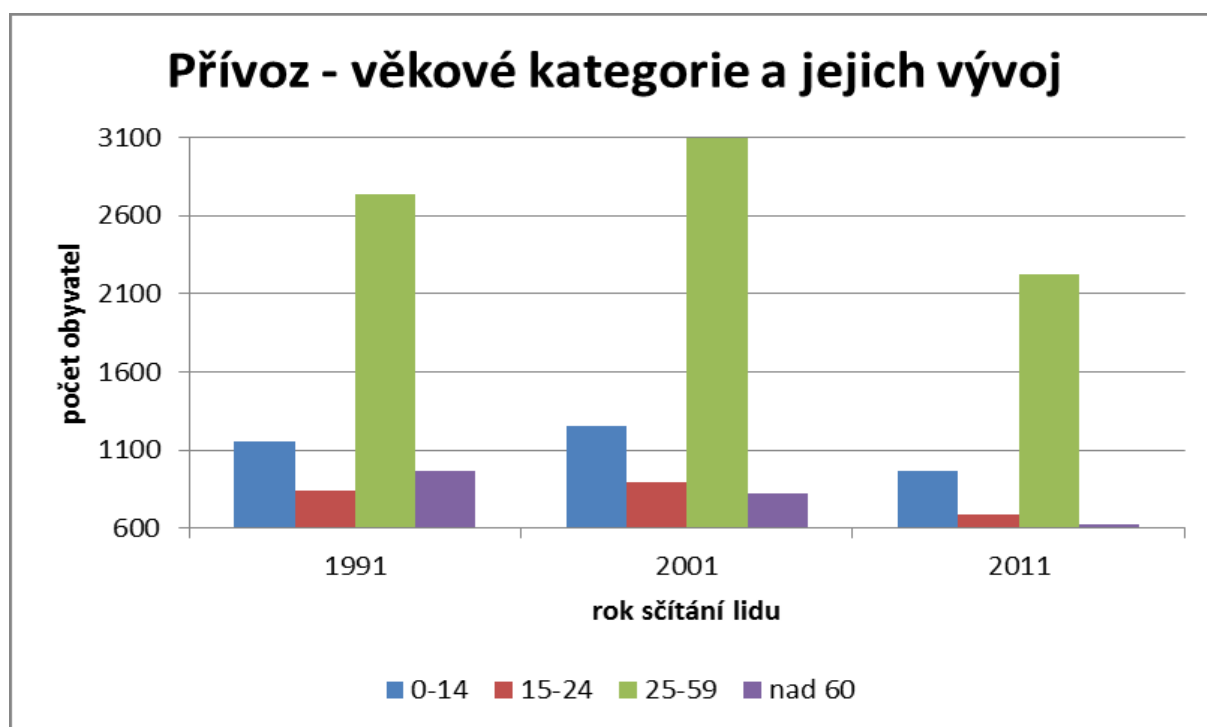
Občanská vybavenost

Nachází se zde dostatek obchodů, základních a mateřských škol a lékařů. Co tady chybí jsou divadla, kina. Je tady několik dětských hřišť v rámci sídlištní zástavby a jedno dopravní hřiště, které má omezenou kapacitu a dostupnost. Převážně je využíváno školami v dopoledních hodinách.

Demografický vývoj

Tato lokalita se postupem času stala lokalitou pro bydlení sociálně slabších a nepřizpůsobivých občanů.

Graf 4.1.3. Přívoz – věkové kategorie a jejich vývoj



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Z Grafu 4.1.3. vyplývá, že v období 20 let se počet obyvatel v Přívoze snížil v průměru o 20%. Pouze u obyvatelstva nad 60 let je pokles ve výši 35%. Na grafu je zajímavé, že do roku 2001 je zaznamenán nárůst obyvatel. Nejvíce je tento trend vidět u produktivního věku.

Pokud se podíváme na všechny tyto aspekty lze říci, že všechny snižují cenu nemovitostí. Z pohledu podnikání je naopak tato lokalita vyhledávána.

Na druhou stranu je zde velké historické dědictví Ostravy. Z historického pohledu rozvoje a struktury města se zde nachází náměstí Svatopluka Čecha. V čele náměstí je novogotický kostel Neposkvrněného početí Panny Marie z 19. st., k němu byla dostavěna farnost, kterou navrhl přední vídeňský architekt Camillo Sitte, zároveň měšťanské domy obklopující náměstí jsou navrženy tímto architektem. Na toto území navazuje ul. Nádražní, která má řadu historických domů. Z tohoto hlediska bylo centrum Přívozu prohlášeno za městskou památkovou zónu.

Památková zóna²⁰ je typ památkového území, které je vyhláškou ministerstva kultury České republiky pod zvýšenou památkovou ochranou.

²⁰ zákon České národní rady č. 20/1987 Sb. (ve znění zákona č. 425/1990 Sb.), o státní památkové péči, zejména v § 6 a 6a

Opravy těchto budov jsou nákladnější, protože se musí dodržet jejich původní vzhled. Za velmi přísných pravidel se mohou dělat stavební úpravy.

Důležitým pohledem je také cestovní ruch, pokud se v dané lokalitě městě nachází významné historické objekty, jsou velkým lákadlem pro turisty. Samozřejmě z toho plynou finanční prostředky, které jsou příjmem majitelů objektů, ale také města.

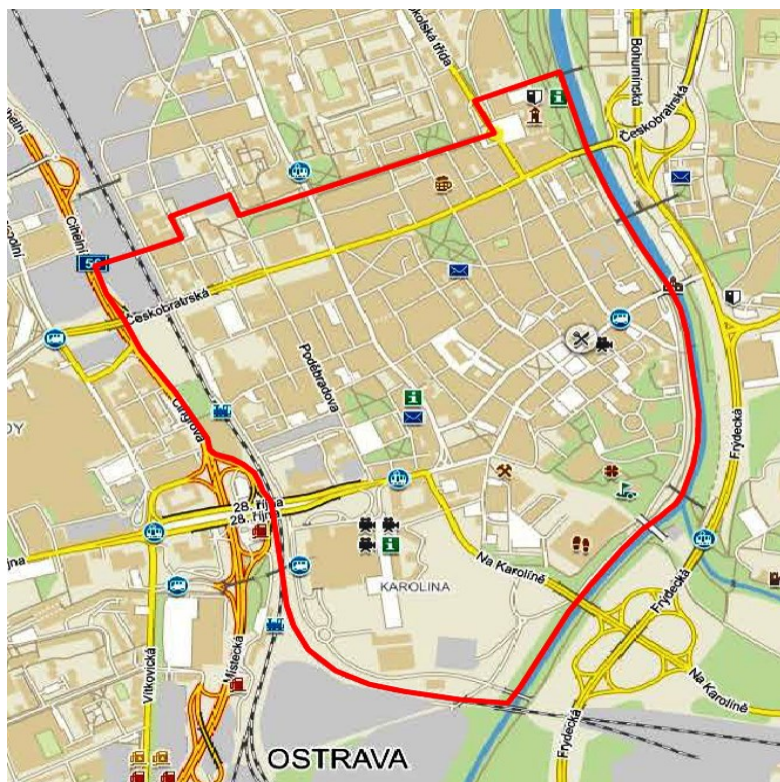
S přihlédnutím ke všem pohledům je bydlení nebo-li využívání historických budov nákladnější, než v nové moderní zástavbě. A to hlavně z důvodu zvýšených nákladů na opravy, ale také z důvodu zvýšených nákladů na energie.

Město, kraj a také stát poskytuje finanční podporu majitelům kulturních památek, a to formou různých dotačních titulů, ale vzhledem k výši nákladů je výše dotace velmi nedostačující.

4.2. Ostrava – Centrum I.

Jedná se o nejstarší část Moravské Ostravy. Součástí je Masarykovo náměstí, Karolina, ale také ulice Nádražní, která spojuje Přívoz a Centrum. Vymezení lokality je patrné na Obr. 4.2.1. a jak již bylo zmíněno jedná se o historickou část obce, která spadá do druhé městské památkové zóny, jež je součástí městského obvodu MOaP.

Obr. 4.2.1. Schéma lokality Ostrava – Centrum I.



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování

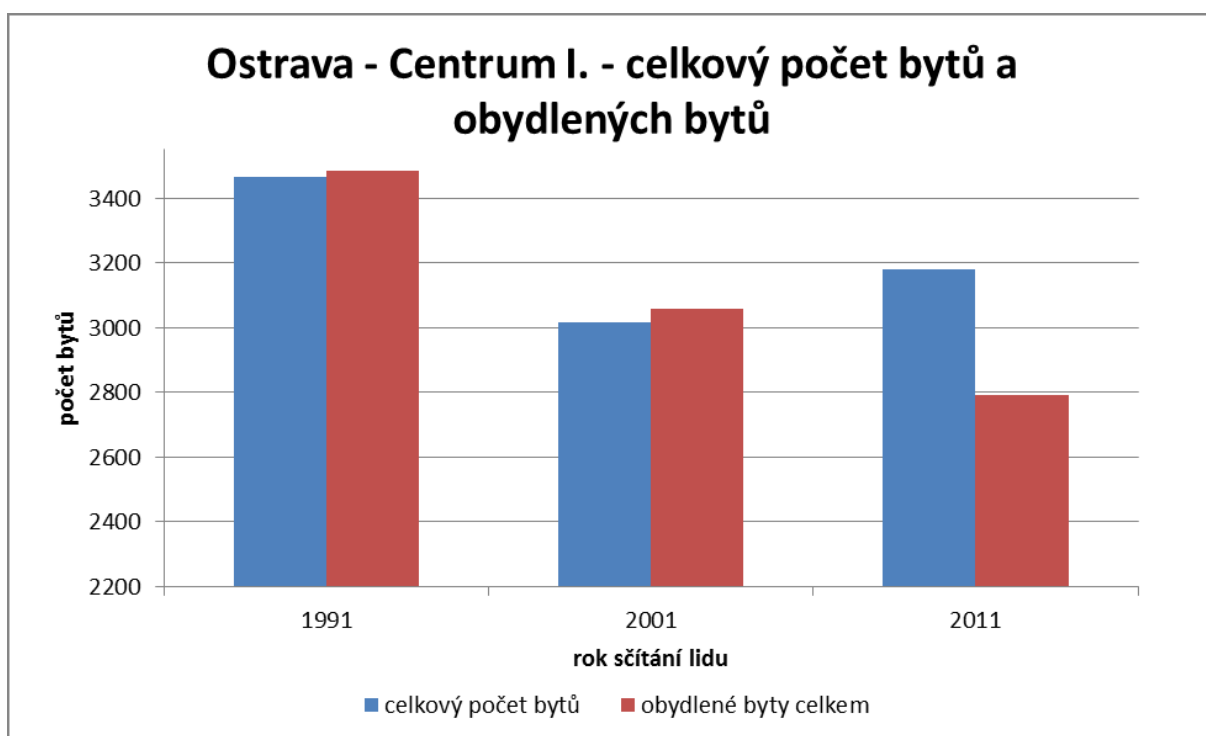
Doprava

Původně vedly koleje přes Masarykovo náměstí a historické centrum tak bylo propojené s okolím. V současnosti je doprava odkloněna do krajních částí této lokality. Jedná se o Most Pionýrů a Most Miloše Sýkory, které spojují města Bohumín, Havířov. Ulice Místecká je koncem dálnice na Frýdek-Místek a hlavním přivaděčem obyvatel z okolních městských obvodů, jako je Dubina, Hrabůvka, Vítkovice. Dopravním uzlem k napojení na MHD nebo vjezdu do centra jsou Frýdlantské mosty a ul. Československá. Osobní přeprava vlakem je zde zajištěna na železniční stanici Ostrava střed a zastávku Stodolní. Tato železniční doprava je využívána jako další spojení s Frýdkem-Místkem, Frenštátem pod Radhoštěm a turistickou oblastí Beskydy.

Bydlení

Ostrava se rozrůstala postupně, po ucelené blokové cihlové zástavbě nižších budov (cca do 6 nadzemních pater) se zaplňovaly mezery kolem historických budov v centru města, až do současné podoby. Nová zástavba je koncipovaná tak, aby nenarušila historický vzhled města.

Graf 4.2.1. Ostrava – Centrum I. – celkový počet bytů a obydlených bytů



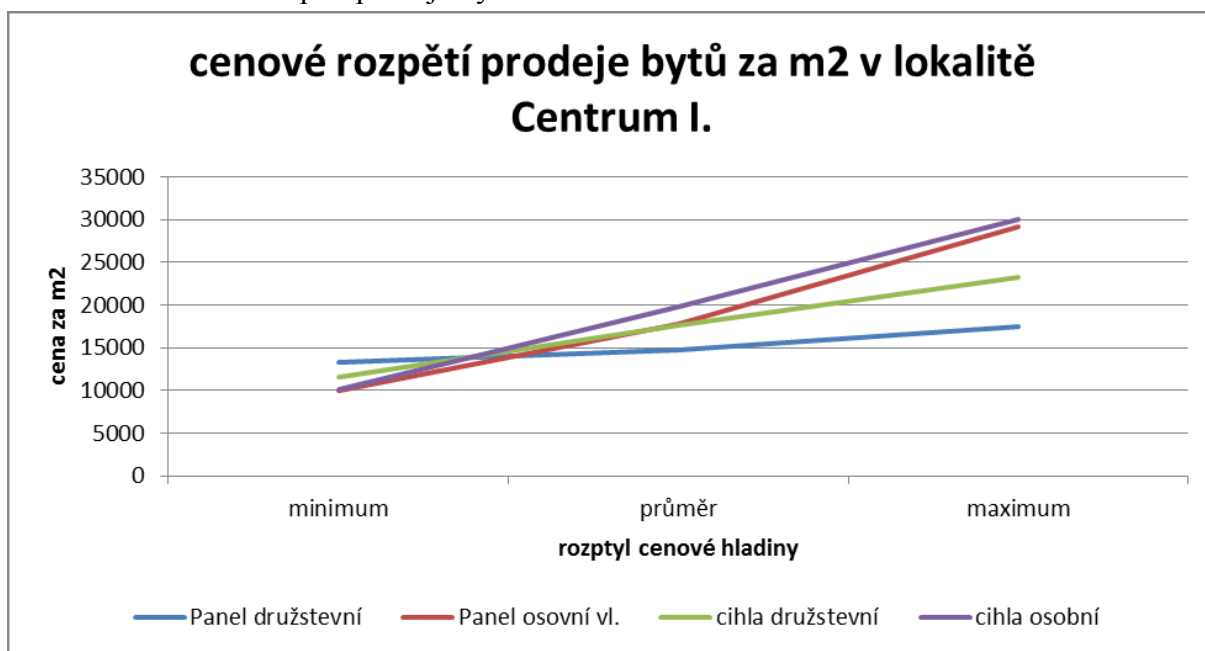
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Z Grafu 4.2.1. je patrný pokles celkového počtu bytů v rodinné a bytové zástavbě za období 20. let. V roce 2011 byl pomocí sčítání lidu zjištěn celkový počet bytů 3181, což je pokles ve výši 9% oproti roku 1991. I přesto, že bytový fond byl do roku 2001 plně obsazený, stále si zachoval trend poklesu v obydlených bytech. V roce 2011 bylo 389 volných bytů, to je 13%. Důležitým ukazatelem je překolaudování bytů na nebytové prostory. V této lokalitě se nachází byty, které se ve skutečnosti využívají jako nebytové prostory. Tento fakt zkresluje statistiky a není možné stanovit přesná čísla.

Aktuálně se cena prodeje bytů v této lokalitě pohybuje průměrně 17468,- Kč/m².²¹ Cenové rozpětí v dubnu 2015 je vidět na Grafu 4.2.2.

²¹ Sreality. *inzeráty*[online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

Graf 4.2.2. Cenové rozpětí prodeje bytů za m² v lokalitě Centrum I.



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Životní prostředí

V blízkosti historických budov se nachází řeka Ostravice, která vytváří relaxační prvek – procházky, možnost rybolovu, ale životní prostředí je znečišťované automobilových provozem. V okolí těchto problémových míst je lokalita Černá louka a Karolina. Řeka je při dostatku vody využívána vodáky a je splavná až do Bohumína.

Občanská vybavenost

Dominantní budovou této části je Nová radnice, v které nyní sídlí Magistrát města Ostravy. Jedná se o nejvyšší budovu v Ostravě a z radniční věže je výhled na celou Ostravu. Je to komplex budov, které jsou vzájemně propojeny a tím dělají z Nové radnice největší radnici v Evropě.

Dále je zde zastoupena velká část úřadů, divadel, kin a jiných kulturních zařízení.

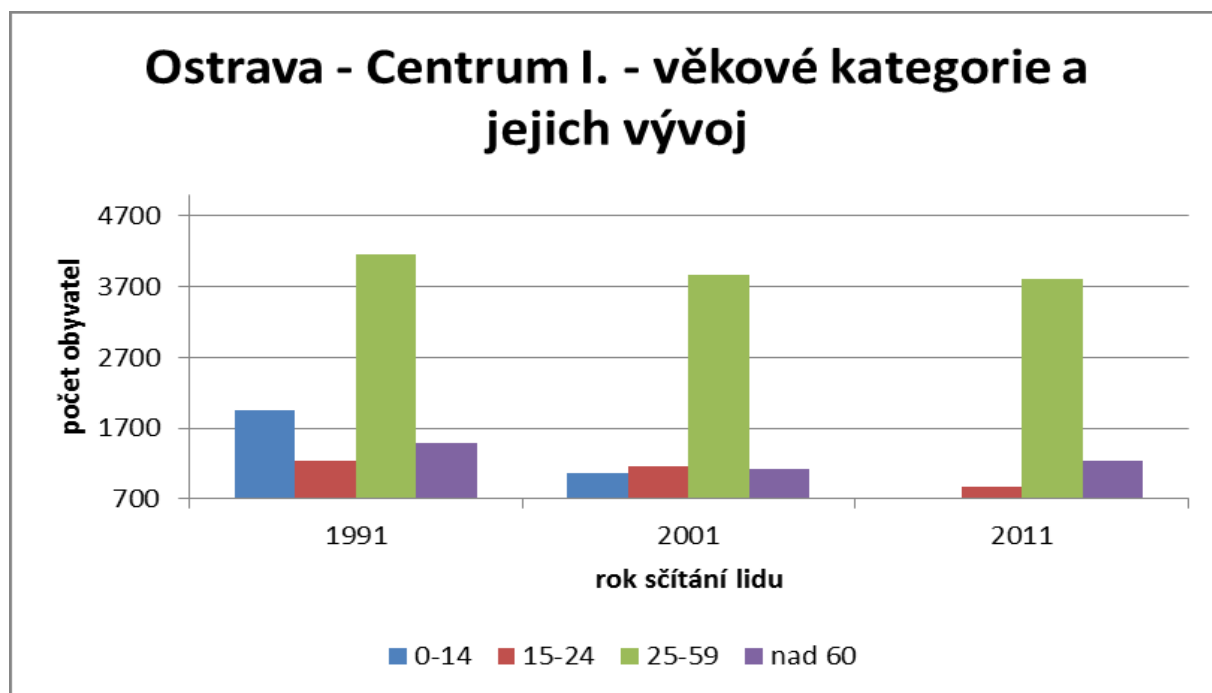
V jižní části katastrálního území Moravské Ostravy se nachází místo, kde dříve stával Důl Karolina. Po důkladné asanaci území je tady postaveno velké obchodní centrum s administrativními budovami a bytovou zástavbou. Dále tady můžeme také najít Trojhalí, historický pozůstatek Dolu Karolina. Trojhalí dnes slouží jako kryté náměstí a je určeno k výstavám, pořádání různých kulturních akcí a sportovní činnosti.

Již zmíněná Černá louka dříve sloužila jako veřejný prostor k odpočinku. Byl zde velký přírodní amfiteátr a výstaviště, které plní funkci i v současnosti.

Demografický vývoj

Složení obyvatel se zásadně nemění. Produktivní věk převyšuje ostatní věkové kategorie, ale pokles je znám po celou dobu.

Graf 4.2.3. Ostrava – Centrum I. – věkové kategorie a jejich vývoj



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

V Grafu 4.2.3. je zřejmý pokles počtu obyvatel v produktivním věku o 9% a věková kategorie nad 60 let poklesla o 18%, mládež klesla o 30% a největší pokles je zaznamenán u dětí ve věku 0-14 let a to o cca 64%.

Celkový vývoj obyvatelstva v této lokalitě vykazuje pokles za celé období o cca 25%.

4.3. Ostrava – Centrum II.

Lokalita Ostrava – Centrum II. leží mezi částí Přívozu a Ostravou – Centrum I. Na Obr. 4.3.1. je její hranice tvořena ul. Mariánskohorská, řeka Ostravice, ul. 30. Dubna a ulice Cihelní. Středem této lokality vede ulice Nádražní, která propojuje Přívoz s historickým jádrem

Moravské Ostravy. Bytová zástavba se nachází po obou stranách ul. Nádražní a její hranici tvoří zleva železnice a zprava Komenského sady.

Obr. 4.3.1. Schéma lokality Ostrava – Centrum II.



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování

Doprava

Společný dopravní uzel s lokalitou Přívoz je v sadu B. Němcové, kde je možné z MHD přestoupit na meziměstskou dopravu směrem Bohumín, Hlučín. Ulice Mariánskohorská slouží k napojení na ulici Místeckou a dálnici.

Železniční doprava je zajištěna zastávkou Ostrava – Stodolní, v území Centrum I. a v části Přívoz, která leží mezi stanicemi Hlavní nádraží a Ostrava – střed.

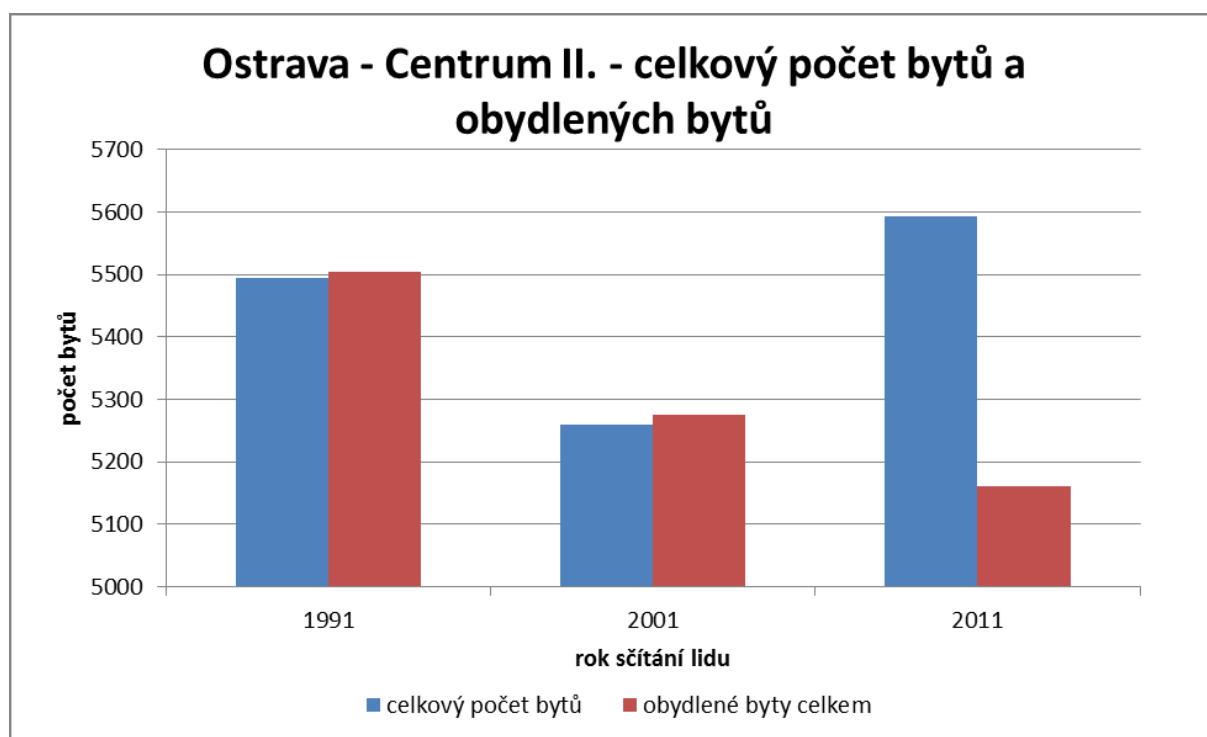
MHD je nejvíce zajištěna formou tramvají, které propojují Přívoz s dalšími obvody města Ostravy. Trolejbusy mají v této lokalitě depo, takže zde najdeme největší zastoupení této dopravy.

Bydlení

Bytová zástavba v území je převážně ve stylu starší cihlové zástavby, kde v okolí parku je převážně vilová, která je následně doplněna sídlištní zástavbou. Vily pochází z období první republiky a nyní slouží převážně k podnikatelským účelům. Najdeme zde například veterináře, asociaci pro neslyšící a nevidomé, mateřskou školu a jiné.

Nově vzniklé sídliště tvoří vždy ucelený celek s vlastním dvorem. Sídlíště jsou panelová s největší převahou osmipodlažních budov, ale najdou se tady i vyšší samostatné panelové domy. Nejvyšší budova je tzv. Ostravský mrakodrap, který má 22 pater a měří 68 m. Z důvodu špatného protipožárního opatření se budova nevyužívá. Ostatní vyšší samostatné panelové domy mají 12 – 16 nadzemních podlaží. Nikde není celé sídliště tvořeno tak vysokými budovami, vždy se tam najdou 2 až maximálně 4 budovy.

Graf 4.3.1. Ostrava – Centrum II. – celkový počet bytů a obydlených bytů



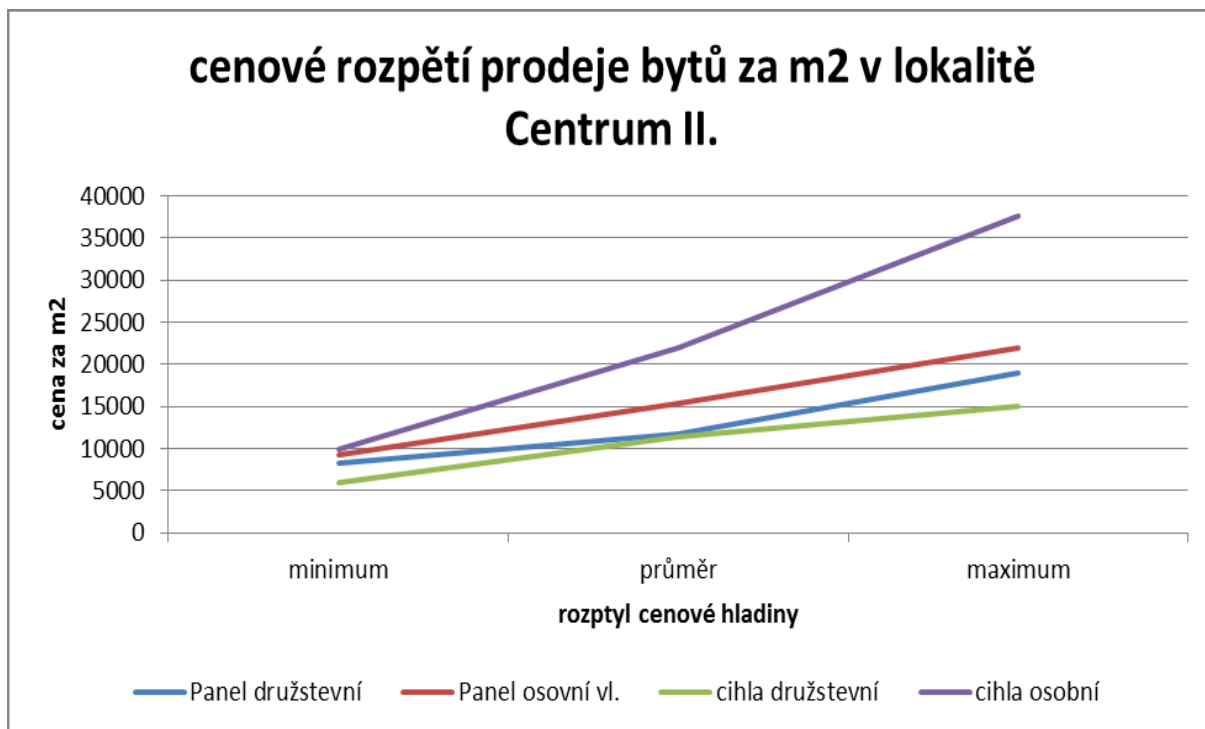
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Vývoj Grafu 4.3.1. je podobný jako v předešlých lokalitách. Celkový počet bytů v roce 2011 v rodinné a bytové zástavbě v Ostrava – Centrum II. byl 5594 bytů. Za sledované období došlo k výstavbě nových bytových jednotek a to cca o 2%. Do roku 2001 je vidět 100%

obydlený bytový fond. Rok 2011 vykazuje 434 volných bytů, které činí v této lokalitě cca 8% volnou kapacitu bytů.

Cena bytů v této lokalitě se pohybuje v průměru okolo 15048,70 Kč/m².²²

Graf 4.3.2. Cenové rozpětí prodeje bytů za m² v lokalitě Centrum II.



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Z Grafu 4.3.2. je patrné, že v dubnu 2015 je cihlové výstavby v osobním vlastnictví v dané lokalitě málo a proto je její cena vyšší než ostatní typy bydlení, které jsou srovnatelné.

Životní prostředí

Komenského Sady mají jako hlavní funkci hygienickou a rekreační. Je to velká odpočinková plocha, která je hojně navštěvovaná, a to v každém ročním období. Znečišťovatelem životního prostředí je automobilová doprava, v menší míře lokální topeniště.

²² Sreality. *inzeráty*[online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

Občanská vybavenost

Komenského Sady slouží k procházkám a k sportům jako je in-line brusle, běh a běžky. Podél celé řeky vede cyklostezka, která spojuje Beskydy s Opavskem.

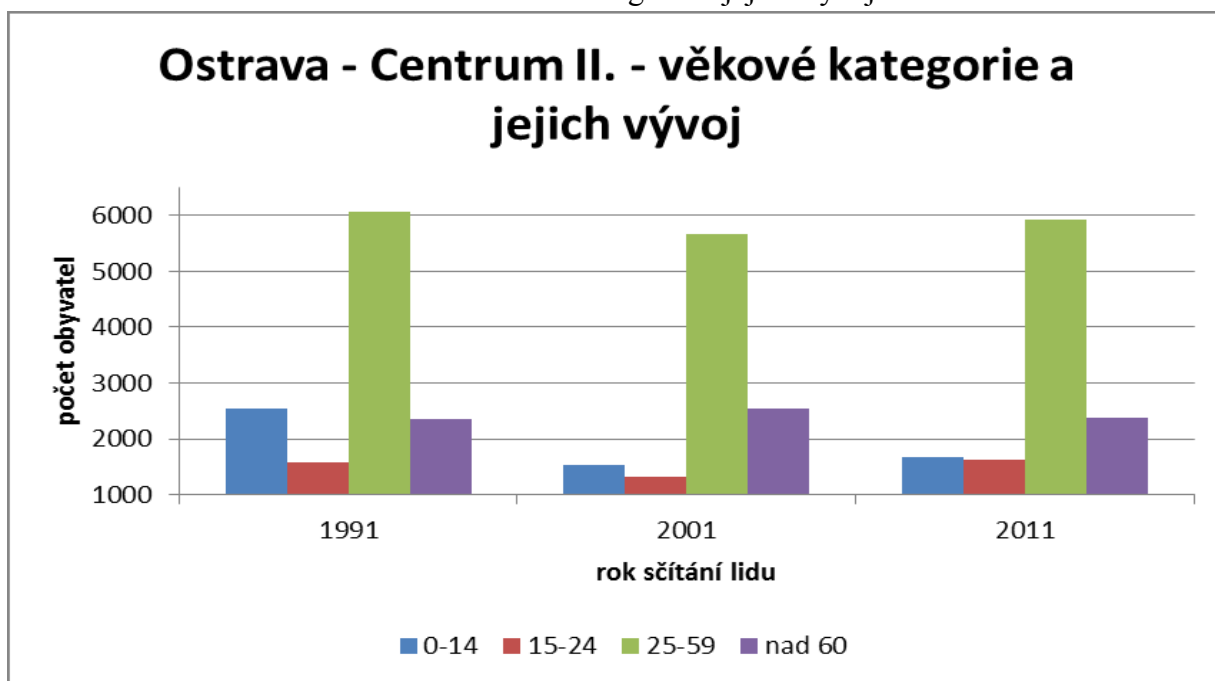
Na park navazuje několik sportovišť, a to jak venkovních, tak vnitřních. Je tady krytý bazén a venkovní koupaliště, které v nedávné době prošlo rozsáhlou rekonstrukcí. Obchodní vybavení je dobré, jsou zde mateřské školy, základní školy.

Chybí zde divadla, kina (v minulosti tady byly 2 – kino Svoboda a Máj) a další možné kulturní vyžití.

Demografický vývoj

Složení obyvatel se zásadně nemění. Produktivní věk v Grafu 4.3.3. převyšuje ostatní věkové kategorie, ale pokles je znám po celou dobu.

Graf 4.3.3. Ostrava – Centrum II. – věkové kategorie a jejich vývoj



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Počet obyvatel v produktivním věku a nad 60 let je neměnný. Nepatrně vzrostla věková kategorie mladých lidí ve věku 15 – 24 let. Jediný pokles je zaznamenán u dětí ve věku 0 - 14 let.

4.4. Ostrava II.

Schéma ukazuje na Obr. 4.4.1. nalevo v spodní části Moravské Ostravy lokalitu Ostrava II. Jedná se o bytovou zástavbu nižšího cihlového typu s přibližně čtyřmi nadzemními patry. Jsou to domy, které byly vystavěné jako dělnické domy pro Vítkovice a těžební průmysl. Těžký průmysl ve Vítkovicích obklopuje městský obvod z celé jižní strany.

Obr. 4.4.1. Schéma lokality Ostrava II.



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování

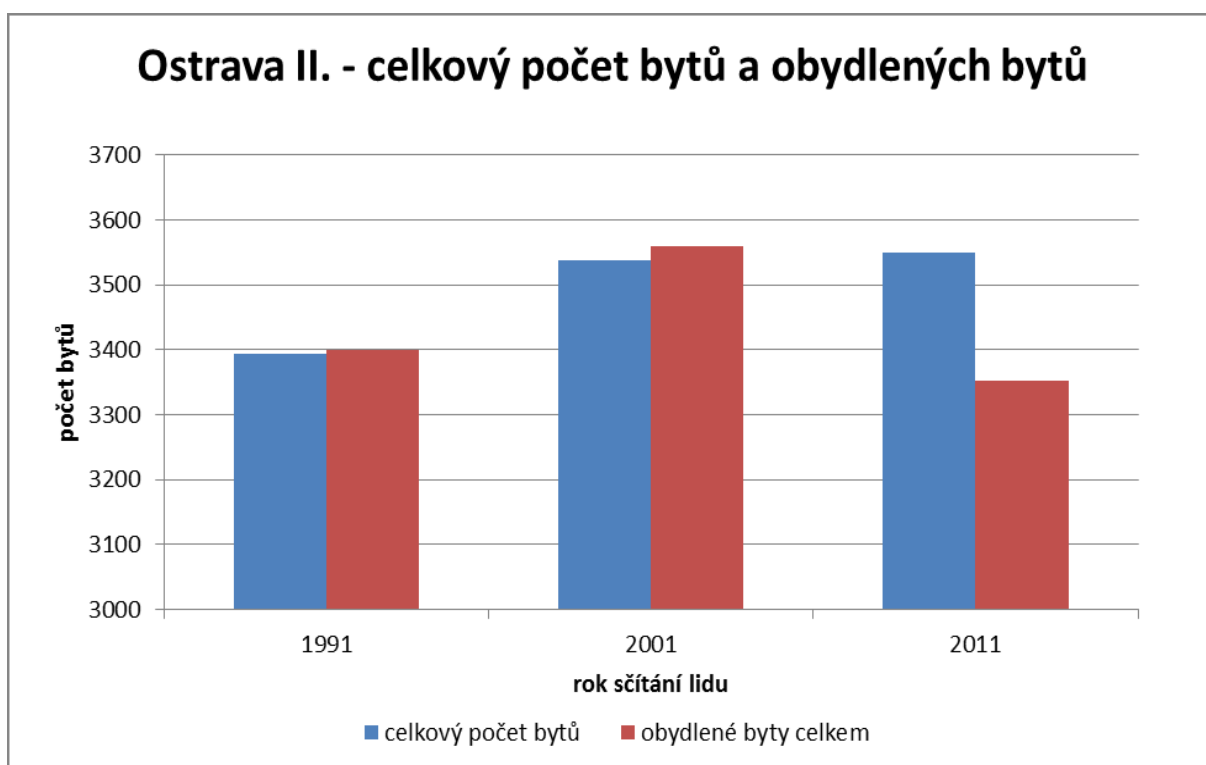
Doprava

Doprava je zde zastoupena hlavně autobusy a po hranici lokality tramvajemi. Jak již bylo zmíněno ulice Místecká je komunikace navazující na dálnici směr Frýdek-Místek.

Bydlení

Tyto domy jsou nyní převážně ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o. a byty jsou pronajímány. Postupně zde vznikla dostatečná občanská vybavenost a dopravní propojení s ostatními částmi Ostravy.

Graf 4.4.1. Ostrava II. – celkový počet bytů a obydlených bytů



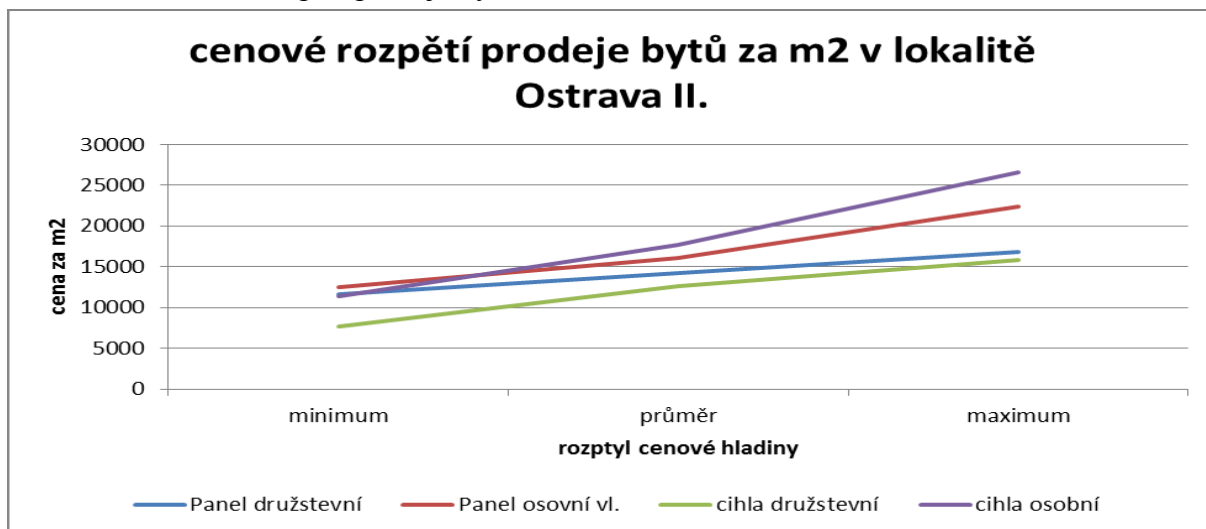
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Graf 4.4.1. ukazuje nárůst výstavby bytového fondu do roku 2001 v této lokalitě a počet obydlených bytů byl 100%. V roce 2011 došlo ještě k nepatrnému nárůstu výstavby bytů, a to o 0,3% oproti roku 2001. Zároveň došlo v roce 2011 k nárůstu volných bytů, a to cca o k poklesu celkového počtu bytů a to o 6%.

Vzhledem k lokalitě a vlastnictví se zde moc byty neprodávají, spíše se pronajímají. Ale i tak v Grafu 4.4.2. v dubnu 2015 lze vidět průměrná prodejní cena bytu na m² se pohybuje okolo 15139,20 Kč.²³

²³ Sreality. *inzeráty*[online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

Graf 4.4.2. Cenové rozpětí prodeje bytů za m² v lokalitě Ostrava II.



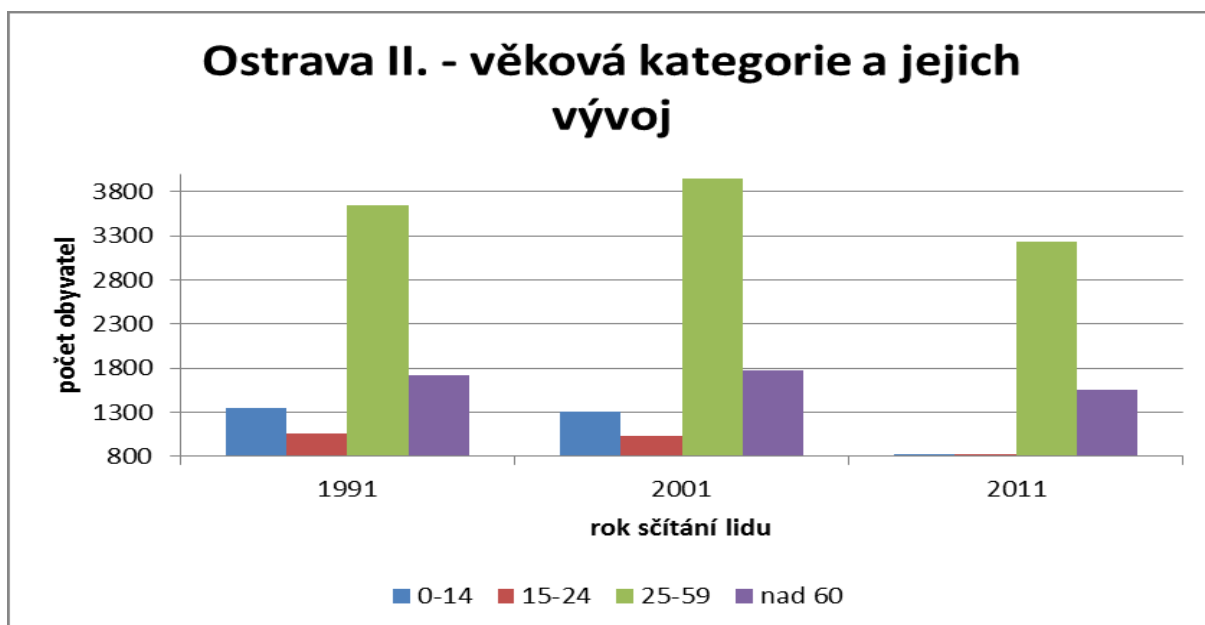
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Životní prostředí

Již podle výše definování lokality je zřejmé, že bydlení je obklopené těžkým průmyslem, který má dopad na prašnost a hluchost. V lokalitě se nachází běžná občanská vybavenost formou škol, školek.

Demografický vývoj

Graf 4.4.3. Ostrava II. – věkové kategorie a jejich vývoj



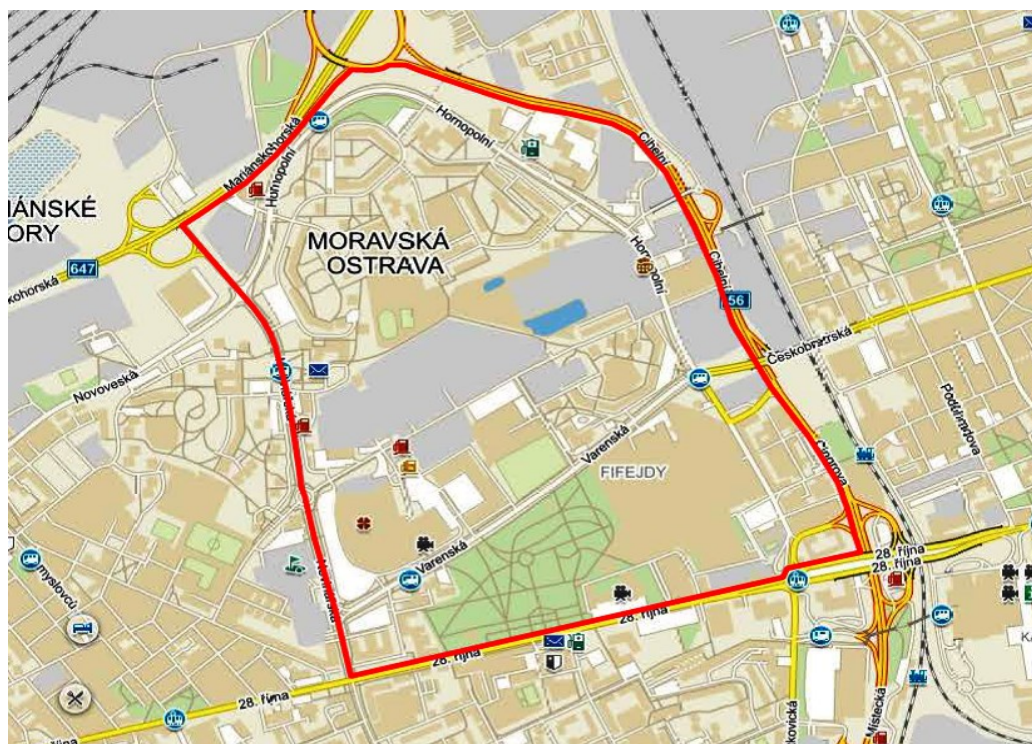
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

V Ostrava II. je největší pokles vidět ve věkové kategorii dětí, a to o přibližně 39%, následuje mládež, kde je pokles 22% a produktivní věk klesl o 12%. Nejmenší pokles je v kategorii nad 60 let, a to jen o 9%. Je zřejmé, že pokles obyvatel je vidět ve všech lokalitách i věkových kategoriích.

4.5. Ostrava – Fifejdy

Pokud se podíváme na Fifejdy s odstupem, uvidíme na Obr. 4.5.1., že bytová zástavba je zde zastoupena tak z 1/3 plochy. Další část tvoří obchodní zóna, odpočinková zóna ve formě parku Dr. Milady Horákové. Poslední část tvoří městská nemocnice a pivovar Ostravar, který navazuje na obchodní zónu, která se táhne podél celé ulice Hornopolní. Bytová zástavba se nachází zhruba 4km vzdušnou čarou od centra města. Jeho rozloha je 37,9 ha z toho 29,5 ha tvoří veřejné prostranství bez oplocených areálů a ploch budov. Na sídlišti žije zhruba 2988 domácností, což představuje cca 7800 obyvatel.²⁴

Obr. 4.5.1. Schéma lokality Ostrava – Fifejdy



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování

²⁴ Moravská Ostrava a Přívoz. *dokumenty*. [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/informacni-rozcestnik/fifejdy-ii/uvod>

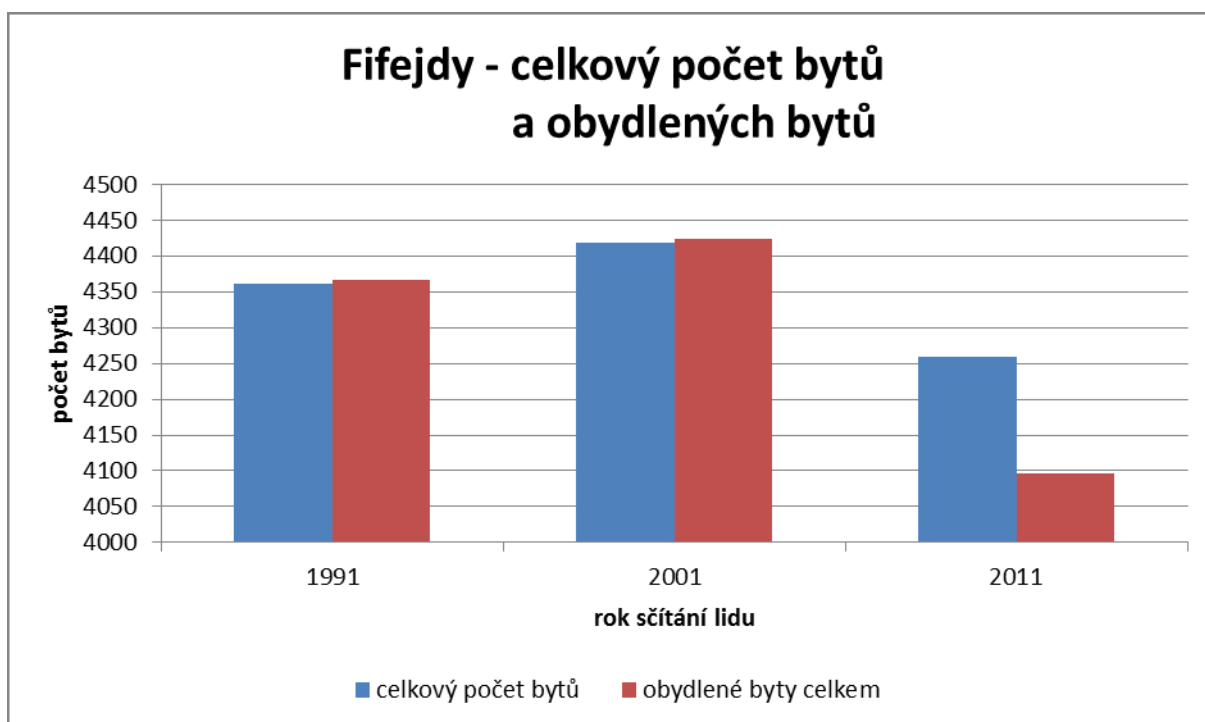
Doprava

Dobrá vnitřní propojenost MHD formou autobusů a trolejbusů. Tramvajová doprava spojuje lokalitu s centrem Moravské Ostravy a Porubou. Dopravní uzly jsou v krajních částech lokality z nichž největší jsou Frýdlantské mosty.

Bydlení

Jedná se o nejmladší část Moravské Ostravy, kde převažuje bytová zástavba sídlištního panelového typu. Většina domů je panelových s osmi podlažími, ale nachází se zde také pár vyšších domů s 12 – 16 podlažími.

Graf 4.5.1. Fifejdy – celkový počet bytů a obydlených bytů



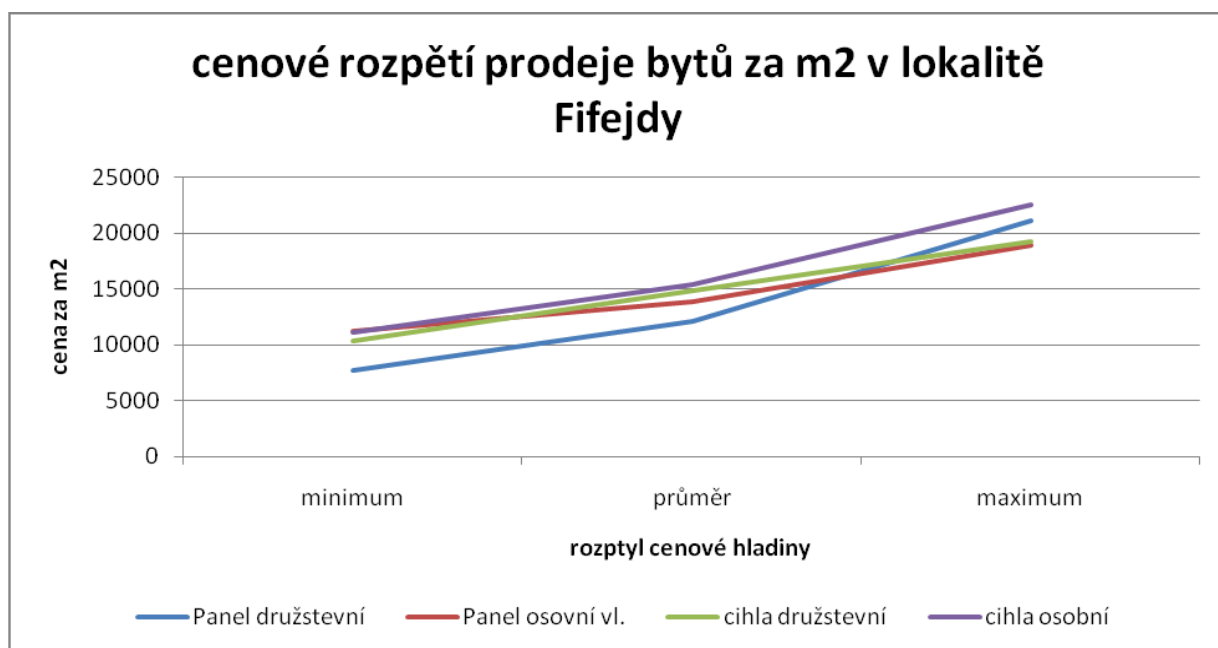
Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Do roku 2001 byl 100% obydlený bytový fond této lokality. V roce 2011 klesl celkový počet bytů o 4% a volné byty vzrostly o 8%.

V dubnu 2015 se průměrná prodejní cena za m² bytů v této lokalitě se pohybuje 14059,- Kč.²⁵

²⁵ Sreality. *inzeráty*[online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

Graf 4.5.2. Cenové rozpětí prodeje bytů za m² v lokalitě Fifejdy



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Životní prostředí

Životní prostředí v této lokalitě negativně ovlivňuje (zápachem) současná skládka odpadů s. p. DIAMO v Ostravě známá pod názvem laguny OSTRAMO²⁶. Pro zlepšení je vysazována víceletá zeleň a parkové plochy.

Občanská vybavenost

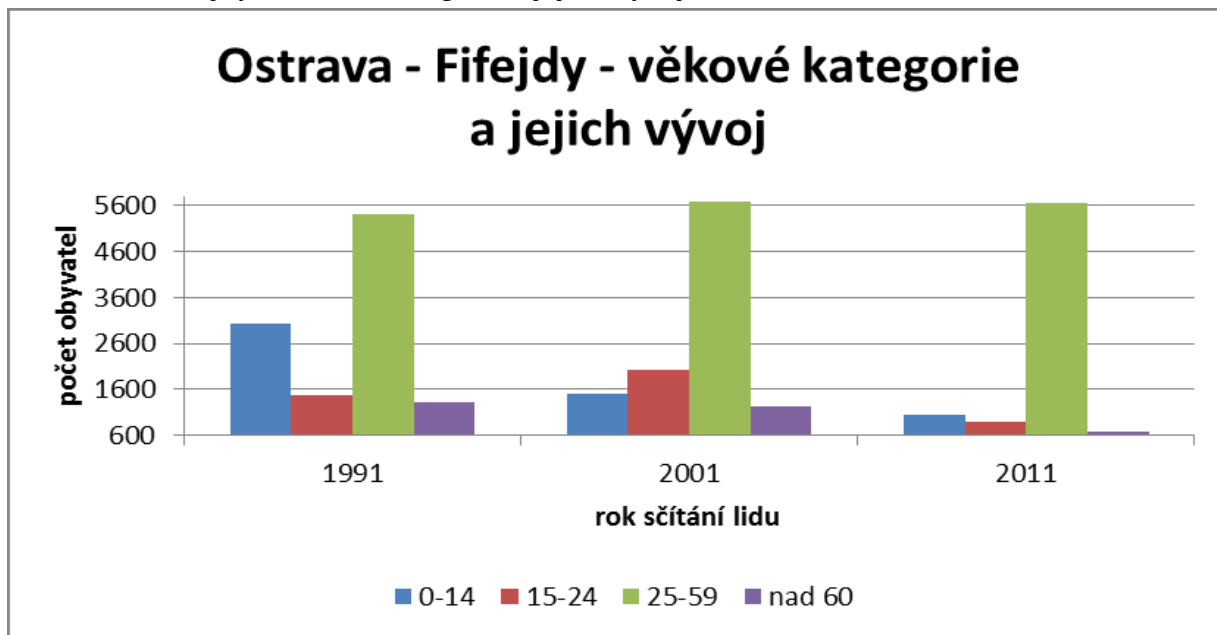
V této lokalitě se nachází kina, sportovní areály jak vnitřní, tak venkovní, dětské hřiště a dětský zábavný park.

Je tady také městská nemocnice, obchodní zařízení a velké pokrytí služeb.

²⁶ <http://www.diamo.cz/lokality-odra/laguny-ostramo>

Demografický vývoj

Graf 4.5.3. Fifejdy – věkové kategorie a jejich vývoj



Zdroj: ČSÚ - SLDB, vlastní zpracování

Na posledním Grafu 4.5.3. je vidět, že v produktivním věku se zvýšil počet obyvatel celkem o 5%. Ostatní věkové kategorie klesly. Děti o 66%, mládež o 40% a obyvatelé nad 60 let o 50%. Vzhledem k tomu, že Ostrava – Fifejdy je nejmladší obydlenu částí městského obvodu MOaP je logické, že je zde hodně obyvatel právě ve věku 25-59 let. Jsou to lidé, pro které je toto bydlení dostupné, vzhledem k občanské vybavenosti je vhodné i pro rodiny s dětmi. Rychlá dostupnost do centra a zbytku Ostravy za práci je také pozitivní stránkou této lokality.

4.6. Faktory pro provedení analýzy

Pomocí metody statistického zpracování dat, které využívá ČSÚ je pro testování využito zpracování informací o obyvatelstvu a jeho složení a počtu bytů v jednotlivých lokalitách. Pro samotné faktory analýzy byla použita metoda optimální hodnoty, která je typem indexových metod. Hlavním principem metody je definování faktorů a jejich bodové škály, na základě kterých je možné provést srovnání.

Podmínkou je splnění dvou základních principů:

1. Sčitatelnost údajů, které za normálních okolností sčítat nelze
2. Princip komparace, který znamená, že vypočtené hodnoty musí být porovnatelné.

4.6.1. Definování faktorů

Faktory, na základě kterých bude vyhledávaná lokalita vhodná k bydlení, jsou pro tuto metodu použity data ČSÚ ze sčítání lidu za rok 2011 a aktuální nabídka podnájmů a prodejů bytů v MOaP. Podrobné podklady se nachází v přílohách č. 3 – 10.

1. Doprava

Městská hromadná doprava – Ostrava má velmi dobré dopravní spojení mezi jednotlivými lokalitami. Pro definování se vychází z účasti tramvajové, autobusové, trolejbusové dopravy a jejich propojení s meziměstskou dopravou. Pokud bude v lokalitě více propojení s meziměstskou dopravou budou se body násobit počtem těchto míst.

V lokalitě se nachází	Bodová škála
tramvaj nebo autobus nebo trolejbus	1
tramvaj a autobus nebo tramvaj a trolejbus nebo autobus a trolejbus	2
tramvaj a autobus a trolejbus	3
MHD + meziměstská doprava	5

Parkování - parkovací místa se nachází v každé lokalitě, pro definování budou určeny tyto faktory. Pokud se v lokalitě nachází kombinace jednotlivých faktorů body se budou sčítat.

V lokalitě se nachází	Bodová škála	
	Ano	Ne
parkoviště, kde je parkování zdarma po celou dobu stání	5	0
rezidenční parkovací zóny	0	3
dostatek volných parkovacích míst po celý den	4	0

2. Bydlení

Celkový počet bytů - bytový fond v MOaP se skládá z bytů převážně v bytových domech a minimálně v rodinných domech. V každé lokalitě se nachází různý počet těchto domů o

různém počtu podlaží. Faktor bude určen pomocí průměru celkového počtu bytů v MOaP a 5 lokalitami.

Celkový počet bytů je 19 117 v MOaP. Průměrně by mělo být na lokalitu přibližně

$$19117 / 5 = 3824 \text{ bytů.}$$

Počet bytů	Do 2499	2500 - 3499	3500 - 4499	4500 - 5499	Nad 5500
Bodová škála	2	4	6	8	10

Celkový počet volných bytů - bude definován jako celkový počet bytů – celkový počet obydlených bytů. Tento faktor také určí, zda je dostatečný bytový fond a nebo je třeba se zaměřit na novou výstavbu. Celkový počet volných bytů je 1460.

Průměrný počet volných bytů na jednu lokalitu je $1460 / 19117 * 100 = 7,64\%$

Počet volných bytů (v%)	Do 3,9	4,0 – 5,9	6,0 – 7,9	8,0 – 9,9	nad 10,0
Bodová škála	10	8	6	4	2

Ubytovny - zda se nachází v lokalitě ubytovna. Ubytovny jsou určitým druhem sociálního bydlení a snižují celkovou kvalitu dané lokality.

V lokalitě se nachází	Bodová škála	
	Ano	Ne
Ubytovna	1	5

Cena bytů - vycházíme z tržní nabídky prodeje bytů v daných lokalitách. Určením cenových pásem se bude vycházet z nejnižší ceny pro minimum a nejvyšší ceny pro maximum. Průměrná cena za m² se pohybuje cca 14666 Kč.

Cena bytů (Kč/m²)	Do 11999,-	12000,- - 12999,-	13000,- - 13999,-	14000,- - 14999,-	Nad 15000,-
Bodová škála	2	6	10	8	4

Cena podnájmu - vychází se z tržní nabídky podnájmu v přepočtu na m². Určením cenových pásem se bude vycházet z nejnižší ceny/m² pro minimum a nejvyšší ceny/m² pro maximum. Průměrná cena podnájmu za m² v MOaP je 132,7478 Kč.

Cena podnájmu (Kč/m²)	Do 124,-	125,- - 131,-	132,- - 138,-	139,- - 145,-	Nad 146,-
Bodová škála	2	8	10	6	4

3. Urbanistický pohled

Prostředí - definováním faktoru se rozumí okolí bydlení. Zda je v blízkosti těžký průmysl, který ovlivňuje hluk, prach, vůni. Dále dostatek zeleně, parky, lesy atd. Řeka, která nezůstává ve svém korytu při vydatných deštích. Ale patří zde také typ zástavby, zda se jedná o vysokou zástavbu nebo nižší do 8 nadzemních pater.

V lokalitě se nachází	Bodová škála	
	Ano	Ne
Lehký/těžký průmysl	0	2
Dostatek zeleně, parky, lesy	2	0
Řeka, která při povodních ohrožuje obyvatele	0	2
Vysoká zástavba, tzn. nad 8 nadzemních pater	0	2

Volnočasové aktivity – vnitřní - jedná se o divadla, kina, bazény, kluziště, sportoviště atd. Faktor je definován jako dostatečné množství těchto zařízení pro pokrytí potřeb všech věkových kategorií.

V lokalitě se nachází	Bodová škála	
	Ano	Ne
Divadlo	2	0
Kino	2	0
Bazén	2	0
Sportoviště	2	0
jiné	2	0

Volnočasové aktivity – vnější - jedná se o hřiště, stadiony, sportoviště, venkovní amfiteátry, výstaviště, koupaliště atd. Faktor je definován jako dostatečné množství těchto zařízení pro pokrytí potřeb všech věkových kategorií.

V lokalitě se nachází	Bodová škála	
	Ano	Ne
Hřiště	2	0
Stadión	2	0
Koupaliště/kluziště	2	0
Sportoviště	2	0
Venkovní amfiteátr/výstaviště	2	0
Jiné	2	0

4. Obyvatelstvo

Počet obyvatel - veřejnými statistikami je znám celkový počet obyvatel za celou Ostravu. Faktor definuje počet obyvatel na jednolitvé lokality. Celkem měla Moravská Ostrava a Přívoz 36932 obyvatel v roce 2011. Pokud toto číslo vydělíme počtem lokalit, získáme průměrný počet na lokalitu.

$$36932 / 5 = 7386 \text{ obyvatel/lokalitu}$$

Počet obyvatel	Do 4999	5000 - 5999	6000 - 6999	7000 - 7999	Nad 8000
Bodová škála	0	2	4	6	8

4.7. Srovnání jednotlivých lokalit

Zůstaneme u rozdělení Moravské Ostravy a Přívozu na pět oblastí a ty porovnáme.

Charakteristiky	Přívoz	Centrum II.	Centrum I.	Ostrava - Fifejdy	Ostrava II.
Doprava					
MHD	5 + 5	5	5	5	3
Parkování	5	5 + 4	0	5 + 4	5
Bydlení					
Celkový počet bytů	4	10	4	6	6
Celkový počet volných bytů	2	4	2	8	6
Ubytovny	1	1	5	5	5
Cena bytů	2	4	4	8	4
Cena podnájmu	2	10	4	8	8
Urbanistický pohled					
Prostředí	4	6	6	2	4
Volnočasové aktivity - vnitřní	0	4	6	6	0
Volnočasové aktivity - vnější	2	6	6	6	2
Obyvatelstvo					
Počet obyvatel	0	8	4	2	4
Celkem	22	67	46	65	47

Nejlépe hodnocenou lokalitou je Ostrava – Centrum II. Mezi silné stránky této lokality patří kvalitní: doprava, parkování, prostředí, volnočasové aktivity – vnější a optimální počet obyvatel. Tuto lokalitu v malé míře ohrožují ubytovny a typ obyvatel, kteří ubytovny využívají. Výhodnost lokality je v jejím umístění a přitom cenově dostupném bydlení. Průměrná cena cca 21.942,46 Kč/m² bytů v cihlových domech v osobním vlastnictví je v této lokalitě nejvyšší ze všech lokalit a také i z pohledu jiného typu a vlastnictví. Družstevní vlastnictví patří k těm levnějším a není zde velký rozdíl, jestli se jedná o panel či cihlu. Průměrná cena se pohybuje okolo 11400,- Kč/m². Podnájemní bydlení se v panelovém bytě pohybuje v průměru okolo 151,1761 Kč/m² a velikost bytu je okolo 48,72 m². Kdežto cihlový

byt je o velikosti 63,02 m² a průměrná cena 117,7 Kč/m². Co se týká počtu pokojů, jedná se převážně o byty velikostí 2+1.

Druhou nejlépe hodnocenou lokalitou je Ostrava – Fifejdy. Silnými stránkami lokality je zajištění dopravy, parkování, dostupná prodejní cena bytů, dostupná cena podnájmu a neexistence ubytovny. Hrozbou pro tuto lokalitu je počet obyvatel, který klesá. To může mít vliv na budoucí investice do této lokality, případně změny v sociálním bydlení. Fifejdy mají průměrnou prodejní cenu bytů 14059,- Kč/m², kdy nejnižší prodejní cena je za panelový byt v družstevním vlastnictví 12128,04 Kč/m² a nejvyšší cena je za cihlový byt v osobním vlastnictví 15437,21 Kč/m². Podnájem v této lokalitě je preferován v bytech o průměrné rozloze 53 m² a cihlové byty se pohybují okolo 114,76 Kč/m², panelové pak cca 136,72 Kč/m².

Průměrnou lokalitou je Ostrava II. Jedná se o stabilní lokalitu, kde silnou stránkou je poměrně kvalitní doprava, parkování a výhodná cena podnájmu, která se pohybuje v cihlovém bytě o rozloze 56 m² okolo 105,9 Kč/m² a panelovém bytě o rozloze 52,6 m² cca 145,5 Kč/m². Slabou stránkou je nedostatek volnočasových aktivit. Ohrožením v této lokalitě je počet obyvatel, který klesá a počet volných bytů. Pokud bude hodně volných bytů, nebude dostatek financí na rekonstrukce a modernizace stávajícího bytového fondu. Průměrná prodejní cena bytů v této lokalitě patří také k průměrným. Družstevní vlastnictví se pohybuje v rozmezí 12563,- – 14238,- Kč/m² a osobní vlastnictví se průměrně prodává za cca 16900,- Kč/m².

Druhou průměrnou lokalitou je Ostrava – Centrum I. Silnou stránkou je zajištění dopravy, prostředí, volnočasových aktivit – vnějších, vnitřních a neexistence ubytovny. Slabou stránkou lokality je parkování, vysoká prodejní cena bytů a počet bytů. Hrozbou je opět snižující se počet obyvatel a nárůst volných bytů. Bydlení v této lokalitě patří k nejdražším, a to jak při koupi bytu, tak i podnájmu. Průměrná prodejní cena cihlového bytu v osobním vlastnictví se pohybuje okolo 19810,- Kč/m². Ostatní vlastnictví a typy bytů jsou v cenovém rozmezí mezi 14680,- – 17780,- Kč/m². Cena podnájmu v této lokalitě se v panelových bytech pohybuje okolo 174,5 Kč/m² a v cihlovém bytě je to 137,4 Kč/m². Velikost bytů je taky největší ze všech sledovaných lokalit a v průměru se pohybuje u panelového bytu 55,2 m² a cihlového 68,2 m².

Nejhorší lokalitou je Přívoz. Silnou stránkou je zajištění dopravy, parkování, optimální prodejní cena bytů, nízká cena podnájmu. I přesto, že v této lokalitě převažují cihlové byty, je

prodejní cena nejvyšší u bytu v osobním vlastnictví, a to cca 13300 Kč/m². Družstevní vlastnictví se pohybuje okolo 10000,- Kč/m². Podnájem je v cihlových bytech ve výši 100,6 Kč/m² a v panelovém bytě 143,2 Kč/m². V rozloze bytů je v této lokalitě největší rozdíl. Nejvíce se pronajímají panelové byty o velikosti 43 m², což odpovídá 2+1 malometrážnímu bytu a cihlové byty o velikosti 72,3 m², paradoxně také 2+1 velikosti bytu. Slabou stránkou je nízký počet bytů, nárůst počtu volných bytů, špatné životní prostředí a nedostatek volnočasových aktivit – vnějších i vnitřních. Ohrožením této lokality jsou ubytovny, snižující se počet obyvatel a velký počet sociálně slabých občanů a romské menšiny.

5. Závěr

Lidé se rozhodují různými způsoby o svém bydlení. Každý preferuje jiný druh bydlení. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz má dostatečné dopravní propojení s okolními obvody a dobrou návaznost na dopravní uzly. Ve snaze ulevit centru od dopravního zatížení auty byly zřízeny rezidentní zóny v historickém jádru a jeho blízkém okolí. Pro obyvatele těchto částí je to pomoc, ale za cenu, kterou musí zaplatit. Vždy se toto parkování vztahuje na jedno auto na byt. Poplatek za možnost parkování neslouží jako rezervé a tudíž nedává 100% jistotu zaparkování. Parkování je největší problém celého městského obvodu. Dříve se chodilo pěšky a komunikace jsou k tomu přizpůsobeny, nyní jsou až dvě auta na byt a tudíž není dostačující prostor k parkování. Tento problém neřeší Fifejdy vzhledem k období bytové výstavby.

Bytový fond městského obvodu je dostačující, a to i vzhledem na ukazatel volných bytů. Cena bytů je nejvyšší v historickém centru Ostravy. Prodejní cena bytu v této lokalitě v sobě zahrnuje i část atraktivity lokality, bohužel je to také důvod volných bytů. Zároveň si musíme uvědomit zvýšené provozní náklady. Tato lokalita je vhodná pro bydlení svobodných anebo naopak starších občanů, a to z důvodu chybějících hřišť pro děti, blízké zeleně, školních zařízení a jiných volnočasových aktivit. U starších občanů narážíme na fakt, že tato zástavba nezná výtahy, proto pro určitou skupinu lidí je to v daném věku velký problém.

Značným problémem jsou ubytovny. Ubytovny částečně řeší sociální bydlení, ale naopak tato skupina obyvatel z větší části snižuje hodnotu okolního bydlení. Jedná se o zvýšený hluk, zápach, zvýšenou kriminalitu a drogově závislé občany.

Urbanistický pohled na celé území je dobrý. Území je svou zástavbou ucelené, chybí zde dostatečné využití ploch jako je např. Černá louka. Pokud zůstaneme u historického centra Ostravy, tak tato lokalita se potýká ještě s jedním velkým problémem. Jedná se o přesunutí centra do nově vybudovaného komplexu Karolina. Komplex Karolina má nově vybudované bydlení, najdeme zde širokou škálu obchodů a přesouvají se zde i služby. Problém, který vznikl touto výstavbou, je odklonění života z historického centra Ostravy. Mizí obchody, protože jim chybí kupní síla. Historické centrum Ostravy je stále vhodné k bydlení, ale za určitých podmínek:

1. pouze pro určitou skupinu obyvatel,
2. snížení ceny bytů,

3. zvýšení atraktivnosti území.

Z výše uvedeného je možné zamítnout hypotézu, která zněla: Ostrava – Centrum I. již není vhodná k bydlení.

Hlavním problémem je stanovit správné nastavení instrumentů, které by přilákaly občany do dané lokality a z dané lokality udělaly vyhledávanou a atraktivní zónu.

Podrobným analyzováním cen a počtu bytů v jednotlivých lokalitách se došlo k závěru, že každá lokalita je specifická a nejde udělat jednotný závěr. Každá lokalita vznikla v jiném časovém období a jejich vývoj je spojen s dalšími faktory, které ovlivňují bydlení.

Práce má aktuální vypovídací schopnost o bydlení v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Následně může sloužit jako podklad pro další rozhodování o území a tím i vhodného nastavení parametrů pro další vývoj městského obvodu, a to jak z pohledu cenové, sociální tak i bytové politiky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ODBORNÁ KNIHA

1. DUKOVÁ, I., M. DUKA a I. KOHOUTOVÁ. *Sociální politika*. Praha: Grada, 2013. 208 s. ISBN 978-80-247-3880-2.
2. POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
3. SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. London and New York: Routledge – Taylor & Francis Group, 2009. 205 p. ISBN 0-415-47806-5.
4. BARCUCH, Antonín. *Kapitoly z historie Moravské Ostravy a Přívozu*. Ostrava: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, 1998. 79 s., il. ISBN:80-238-2295-0.
5. JIŘÍK, K., KLÍMA, B., MYŠKA, M., PITRONOVÁ, B., STEINER, J., BAKALA, J., BORÁK, M. GRACOVÁ, B., GROBELNÝ, A.. *Dějiny Ostravy*. Ostrava: Sfinga, 1993. 768 s. ISBN 80-85491-39-7

ELEKTRONICKÉ DOKUMENTY A OSTATNÍ

zprávy a dokumenty domácích a mezinárodních renomovaných institucí

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *dokumenty*[online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-/Bytova-politika>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *programy a podpory*. [online]. 2014 [cit. 2014-09-10]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. MŽP: *podpory*. [online]. 2015 [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/>

STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *podpory*. [online]. 2015 [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/>

KONCEPCE BYDLENÍ MĚSTSKÉHO OBVODU MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ NA OBDOBÍ 2014 – 2018. *dokumenty*. [online]. 2013 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/radnice/urad/odbor-majetkovy>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *dokumenty a veřejné databáze*. [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

HISTORIE MORAVSKÉ OSTRAVY A PŘÍVOZU. *publikace* [online]. 2015 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/historie>

PŘÍVOZ. *dokumenty* [online]. 2015 [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99%C3%Advoz_%28Ostrava%29

RPG BYTY, s.r.o.. *dokumenty* [online]. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/home>

SREALITY. *inzeráty* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/moravskoslezsky-kraj>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. SMO: *mapový server*. [online]. 2015 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://mapy2.ostrava.cz/uha/mapa/>

MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ. MOaP: *dokumenty*. [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/informacni-rozcestnik/fifejdy-ii/uvod>

diplomové práce

POKORNÁ, Vlasta. *Metody kvantifikace hodnoty pro zákazníka*. Praha, 2007. Diplomová práce. Fakulta managementu v JH, Katedra managementu.

zákon

zákon České národní rady č. 20/1987 Sb. (ve znění zákona č. 425/1990 Sb.), o státní památkové péči, zejména v § 6 a 6a. [online]. 2015 [cit. 2015-01-12]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>

SEZNAM ZKRATEK

aj.	a jiné
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská Unie
ha	hektar
HDP	hrubý domácí produkt
Kč	korun českých
m ²	metry čtvereční
MHD	městská hromadná doprava
MOaP	Moravská Ostrava a Přívoz
Obr.	obrázek
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
Sb.	sbírky
SLDB	sčítání lidu, domácností a bytů
SVJ	společenství vlastníků jednotek
Tab.	tabulka
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaně

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 15.4.2015

.....
Lucie Adámková, Bc.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1. Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 1991**
- 2. Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 2001**
- 3. Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 2011**
- 4. Celkový počet bytů v rodinných domech a bytových domech**
- 5. Cenová nabídka podnájmů – panelová zástavba**
- 6. Cenová nabídka podnájmů – cihlová zástavba**
- 7. Cenová nabídka prodeje – panelová zástavba a družstevní vlastnictví**
- 8. Cenová nabídka prodeje – panelová zástavba a osobní vlastnictví**
- 9. Cenová nabídka prodeje – cihlová zástavba a družstevní vlastnictví**
- 10. Cenová nabídka prodeje – cihlová zástavba a osobní vlastnictví**
- 11. Definování faktorů pro analýzu**
- 12. Celkový počet rodinných domů a bytových domů**

Příloha č. 1 Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 1991

	Celkem	0-14	15_24	25-59	nad 60
přívoz					
na františku	29	10	5	12	2
přívoz - sever	1649	302	226	623	498
přívoz - střed	1728	453	224	1037	14
přívoz - východ	864	181	135	383	165
jírská	1435	214	256	679	286
	5705	1160	846	2734	965
centrum i.					
výstaviště	14	3	2	9	
radnice	950	185	115	426	224
poděbradova	19	3	4	5	7
o-střed i.	779	189	136	338	116
o-střed ii.	1811	529	219	903	160
husův sad	2588	560	384	1192	452
historické jádro	2687	490	372	1294	531
	8848	1959	1232	4167	1490
centrum ii.					
jindřiška	4926	772	569	2261	1324
zborovská	173	26	16	84	47
cihelny	929	152	132	393	252
valchařská	726	118	94	334	180
lázně	909	154	120	425	210
křížkova	3565	1054	445	1776	290
trolejbusové garáže	1603	271	205	798	329
	12831	2547	1581	6071	2632
ostrava ii.					
válcovní	198	62	31	76	29
šalamouna i.	2181	446	245	987	503
šalamouna ii.	2817	370	427	1344	676
šalamouna iii.	2552	475	355	1224	498
hlubinská osada	33	2	8	14	9
	7781	1355	1066	3645	1715
fifejdy					
zimní stadion	833	174	115	368	176
stadion odborářů	2586	803	252	1304	227
sídlíště fifejdy	7727	2025	1077	3705	920
podchody fifejdy	42	14	10	15	3
nemocnice fifejdy	5	2	1	2	0
dům kultury	11	2	2	7	
	11204	3020	1457	5401	1326

Příloha č. 2 Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 2001

	celkem	0-14	15-24	25-59	nad 60
přívoz					
hl. nádraží	8	2	2	4	0
na františku	31	5	7	18	1
přívoz - dolní	2	0	0	2	0
přívoz - sever	1908	520	253	868	267
přívoz - střed	1779	384	318	889	188
přívoz - východ	952	190	152	496	114
u petrolejky	10	0	2	6	2
jirská	1376	151	161	814	250
	6066	1252	895	3097	822
centrum i.					
výstaviště čl.	12	0	3	5	4
poděbradova	18	3	2	11	2
radnice	804	113	115	406	170
karolina	22	2	4	12	4
o-střed i.	383	74	55	221	33
o-střed ii.	1625	243	315	888	179
husův sad	2294	353	361	1220	360
historické jádro	2055	273	307	1101	374
	7213	1061	1162	3864	1126
centrum ii.					
jindřiška	4457	544	586	2130	1197
lázně	613	77	79	289	168
křížíkova	2995	458	590	1625	322
valchařská	739	122	117	372	128
hornické učiliště	159	23	16	70	50
trolejbusové garáže	1569	246	79	856	388
cihelny	1087	216	152	589	130
	11619	1686	1619	5931	2383
ostrava ii.					
válcovní	233	81	38	100	14
šalamouna i.	2206	360	311	1035	500
šalamouna ii.	3233	495	357	1616	765
šalamouna iii.	2375	364	332	1184	495
hlubinská osada	27	4	1	18	4
	8074	1304	1039	3953	1778
fifejdy					
zimní stadion	1063	223	119	572	149
stadion odborářů	2366	339	511	1284	232
sídlíště fifejdy	6957	929	1372	3814	842
nemocnice fifejdy	33	0	25	8	0
dům kultury	5	1	2	2	0

10424 1492 2029 5680 1223

Příloha č. 3 Vývoj obyvatel podle věkové kategorie rok 2011

	celkem	0-14	15-24	25-59	nad 60
přívoz					
hl. nádraží	74	0	8	64	2
na františku	29	8	6	12	3
přívoz - dolní	5	1	0	3	1
přívoz - sever	2067	583	313	899	272
přívoz - střed	1502	232	228	816	226
přívoz - východ	826	148	132	430	116
u petrolejky	9	0	0	5	4
	4512	972	687	2229	624
centrum i.					
výstaviště čl.	19	8	0	8	3
radnice	1343	60	212	852	221
poděbradova	12	0	1	11	0
o-střed i.	347	40	54	213	40
o-střed ii.	1286	155	139	742	248
husův sad	1956	267	244	1077	357
historické jádro	1684	188	210	912	360
	6647	718	860	3815	1229
centrum ii.					
valchařská	675	101	86	371	113
lázně	677	107	65	342	159
křížíkova	2618	342	306	1458	491
komenského	7	1	4	2	0
jindřiška	3930	452	406	1984	1076
zborovská	152	20	20	68	44
cihelní	1343	276	183	671	273
trolejbusové garáže	1759	237	246	780	392
	11161	1536	1316	5676	2548
ostrava ii.					
válcovní	152	48	25	62	10
šalamouna i.	1837	253	229	899	444
šalamouna ii.	2825	307	355	1353	703
šalamouna iii.	1978	220	223	918	402
hlubinská osada	11	0	1	7	3
	6803	828	833	3239	1562
fifejdy					
sídlíště fifejdy	5673	708	550	850	221
podchody fifejdy	778	104	106	436	132
nemocnice fifejdy	50	4	2	25	17

futurum	1944	222	225	1192	292
dům kultury	8	0	2	4	2
	8453	1038	885	2507	664

Příloha č. 4 Celkový počet bytů v rodinných domech a bytových domech

	rodinné domy			bytové domy			obydlené byty celkem		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
přívoz									
hl. nádraží	0	0	2	0	0	0	0	2	2
na františku	0	0	0	7	8	8	7	9	8
přívoz - dolní	0	1	1	0	0	0	0	1	1
přívoz - sever	135	115	123	558	557	698	707	678	680
přívoz - střed	7	10	16	680	664	700	689	687	654
přívoz - východ	24	22	31	349	336	372	375	369	361
u petrolejky	0	3	3	0	0	0	0	5	2
jirská	0	0	0	628	604	577	628	604	549
nákl. nádraží	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	166	151	178	2222	2169	2355	2406	2355	2257
			276						
centrum i.									
výstaviště čl.	0	1	2	6	5	5	6	6	7
karolina	0	1	0	0	9	0	0	10	0
radnice	1	1	2	364	340	338	370	344	311
poděbradova	0	1	1	9	7	7	9	10	6
o-střed i.	0	0	0	666	664	652	666	668	615
o-střed ii.	4	11	7	289	123	194	293	143	148
husův sad	1	3	6	1004	951	979	1009	960	888
historické jádro	3	10	17	1120	888	971	1133	919	817
	9	28	35	3458	2987	3146	3486	3060	2792
			389						
centrum ii.									
valchařská	0	1	0	365	343	362	368	344	341
lázně	34	34	37	302	227	308	337	262	300
křížíkova	1	5	3	1279	1173	1251	1282	1181	1179
komenského	0	0	4	0	0	0	0	0	2
jindřiška	0	3	1	2254	2138	2154	2258	2152	2043
zborovská	0	0	0	77	74	78	77	74	76
cihelní	8	6	8	452	458	482	462	466	397
cihelní - sklad	1	0	0	2	0	0		0	
trolejbusové									
garáže	2	3	2	718	794	904	721	797	822
	46	52	55	5449	5207	5539	5505	5276	5160
			434						
ostrava ii.									
válcovní	7	8	5	62	54	70	69	66	50

šalamouna i.	0	0	0	932	961	929	932	961	874
šalamouna ii.	0	0	1	1316	1489	1515	1317	1494	1451
šalamouna iii.	5	4	5	1055	1010	1010	1064	1026	972
hlubinská osada	0	0	0	17	13	15	18	13	5
	12	12	11	3382	3527	3539	3400	3560	3352
			198						
fifejdy									
sídlíště fifejdy	0	0	0	2952	2904	2813	2952	2904	2710
podchody									
fifejdy	0	0	10	0	0	435	0	0	418
nemocnice									
fifejdy	0	0	1	1	0	0	1	1	1
futurum	0	0	3	0	0	997	0	0	967
dům kultury	0	0	0	13	0	0	13	1	0
zimní stadion	7	6	0	397	500	0	404	509	0
stadion odborů	1	3	0	991	1005	0	992	1009	0
	8	9	14	4367	4409	4245	4375	4424	4096
			163						

Příloha č. 5 Cenová nabídka podnájmu – panelová zástavba

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost	
fifejdy					
j. brabce	38	6000	1	157,8947368	
j. brabce	35	5500	1	157,1428571	
j. brabce	40	6000	1	150	
j. brabce	65	7500	2	115,3846154	
lechowiczova	77	6100	3	79,22077922	
lechowiczova	60	9000	2	150	
lechowiczova	56	6000	2	107,1428571	
lechowiczova	72	10000	3	138,8888889	
gen. píky	32	4500	1	140,625	
gen. píky	77	6450	3	83,76623377	
hornopolní	76	5750	3	75,65789474	
hornopolní	28	5500	1	196,4285714	
ahepjukova	74	8500	3	114,8648649	
ahepjukova	40	6800	1	170	
ahepjukova	35	4800	1	137,1428571	
varenská	33	6000	1	181,8181818	
varenská	30	5600	1	186,6666667	
					Průměrná velikost
varenská	67	8500	3	126,8656716	bytu

gen. janouška	57	8500	2	149,122807	1166/22 = 53 m ²
střelniční	80	2700	3	33,75	
sládkova	26	5800	1	223,0769231	
sládkova	68	9000	3	132,3529412	prům.cena za m ²
				3007,813348	136,7187885

centrum i.

nádražní	32	3644	1	113,875	
nádražní	27	6200	1	229,6296296	
nádražní	30	5800	1	193,3333333	
nádražní	71	12310	3	173,3802817	
čs. legií	65	6300	3	96,92307692	
30. dubna	28	6500	1	232,1428571	
30. dubna	73	11000	3	150,6849315	
biskupská	87	20000	3	229,8850575	
jantarová	55	14000	2	254,5454545	
jantarová	37	9000	1	243,2432432	
miličova	84	13000	3	154,7619048	
					Průměrná velikost
sokolská třída	95	7750	4	81,57894737	bytu
sokolská třída	62	5200	2	83,87096774	828/15 = 55,2 m ²
poděbradova	40	9000	1	225	
poděbradova	42	6500	1	154,7619048	prům.cena za m ²
				2617,61659	174,5077727

centrum ii.

engelmullerova	77	9500	3	123,3766234	
maroldova	30	4000	1	133,3333333	
maroldova	73	12000	3	164,3835616	
blahoslavova	108	12000	2	111,1111111	
u parku	25	4500	1	180	
u parku	29	3000	1	103,4482759	
u parku	55	9500	2	172,7272727	
					Průměrná velikost
u parku	29	5000	1	172,4137931	bytu
u parku	25	4000	1	160	536/11 = 48,72 m ²
repinova	50	9250	1	185	
vítězná	35	5500	1	157,1428571	prům.cena za m ²
				1662,936828	151,1760753

ostrava ii

zelená	55	7500	2	136,3636364	
zelená	50	7000	2	140	
					Průměrná velikost
na široké	50	7000	2	140	bytu
nedbalova	54	8000	2	148,1481481	316/6 = 52,67 m ²
petra kříčky	77	5784	3	75,11688312	
petra kříčky	30	7000	1	233,3333333	prům.cena za m ²
				872,962001	145,4936668

přívaz

mariánskohorská	56	5770	3	103,0357143	
mariánskohorská	30	5500	1	183,3333333	prům.cena za m ²
			4	286,3690476	143,1845238
					Průměrná velikost
					bytu
					86/2 = 43 m ²

Příloha č. 6 Cenová nabídka podnájmu – cihlová zástavba

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost
centrum i.				
28. října	40	6000	2	150
28. října	47	6500	1	138,2978723
28. října	48	6000	1	125
28. října	50	5500	2	110
28. října	50	6000	1	120
28. října	51	7400	2	145,0980392
28. října	60	8000	2	133,3333333
28. října	60	6500	2	108,3333333
28. října	80	6000	3	75
blahoslavova	84	16000	3	190,4761905
balcarova	78	15000	2	192,3076923
balcarova	24	6300	1	262,5
balcarova	51	7130	2	139,8039216
českobratrská	40	8000	2	200
českobratrská	27	5500	1	203,7037037
českobratrská	101	8000	3	79,20792079
čs. legií	58	7700	2	132,7586207
čs. legií	30	5500	1	183,3333333
dr. šmerala	50	5500	1	110
dvořákova	105	15000	3	142,8571429
husovo nám.	60	6700	2	111,6666667
husovo nám.	54	6700	2	124,0740741
jantarová	56	11000	2	196,4285714
janáčkova	72	6200	2	86,11111111
jiráskovo nám.	91	8900	2	97,8021978
jiráskovo nám.	99	9500	2	95,95959596
jiráskovo nám.	100	7000	3	70
jurečkova	80	12000	2	150
masrykovo nám.	25	7000	1	280
nádražní	42	6000	1	142,8571429
nádražní	126	13200	3	104,7619048

na hradbách	90	7000	3	77,77777778	
tyršova	70	8000	2	114,2857143	
tyršova	40	6650	1	166,25	
zámecká	78	11000	2	141,025641	
masná	120	12500	3	104,1666667	
zeyerova	130	15500	4	119,2307692	
nám. msgre.					
šrámk	21	6000	1	285,7142857	
přívozská	74	5670	2	76,62162162	
purkyňova	115	18000	3	156,5217391	
purkyňova	104	15000	3	144,2307692	
stodolní	90	13700	2	152,2222222	
solná	84	11000	3	130,952381	
střelniční	30	2700	1	90	
veleslavínova	62	7500	2	120,9677419	
					Průměrná velikost
veleslavínova	51	5700	1	111,7647059	bytu
veleslavínova	52	6100	1	117,3076923	3342/49 = 68,2 m ²
veleslavínova	62	7500	2	120,9677419	
velká	130	13000	4	100	prům.cena za m ²
				6731,679839	137,3812212
centrum ii.					
bachmačská	75	7000	3	93,33333333	
bachmačská	34	4900	3	144,1176471	
bachmačská	64	5370	2	83,90625	
gorkého	55	5500	1	100	
hrušovská	84	8900	3	105,952381	
hrušovská	72	6200	3	86,11111111	
hrušovská	54	5300	2	98,14814815	
hrušovská	90	9000	3	100	
jindřichova	53	6500	2	122,6415094	
sokolská třída	43	6000	2	139,5348837	
sokolská třída	48	6500	1	135,4166667	
sokolská třída	51	5770	2	113,1372549	
sokolská třída	54	5570	1	103,1481481	
sokolská třída	57	4970	2	87,19298246	
sadová	99	19000	2	191,9191919	
repinova	50	8900	1	178	
sokolská třída	60	6110	2	101,8333333	
sokolská třída	67	5850	3	87,31343284	
sokolská třída	67	4900	2	73,13432836	
sokolská třída	75	6370	3	84,93333333	
u parku	75	12500	3	166,6666667	
zborovská	56	5390	2	96,25	
zborovská	47	6000	1	127,6595745	
jirská	55	4900	1	89,09090909	

myslbekova	46	7000	1	152,173913	
myslbekova	79	7500	2	94,93670886	
na bělidle	60	6000	2	100	
na bělidle	25	5000	1	200	
pelclova	87	9000	3	103,4482759	
roháčova	62	8500	2	137,0967742	
škrétova	69	7500	2	108,6956522	
škrétova	51	3620	1	70,98039216	
					Průměrná velikost
verdunská	78	7000	3	89,74358974	bytu
verdunská	47	9000	1	191,4893617	2269/36 = 63,02 m ²
verdunská	100	13000	3	130	
verdunská	80	12000	3	150	prům.cena za m ²
				4238,005754	117,722382
přívaz					
arbesova	42	10000	1	238,0952381	
božkova	77	7750	3	100,6493506	
e. krásnohorské	140	12000	3	85,71428571	
hlávkova	55	5000	2	90,90909091	
jílová	170	11000	3	64,70588235	
jílová	77	6000	2	77,92207792	
jílová	50	4000	1	80	
mariánskohorská	50	4000	1	80	
mariánskohorská	80	6500	2	81,25	
korejská	78	10000	2	128,2051282	
newtonova	42	3300	1	78,57142857	
					Průměrná velikost
palackého	54	3000	1	55,55555556	bytu
špálova	45	5400	2	120	1085/15 = 72,3 m ²
špálova	52	6500	2	125	
trocnovská	73	7500	2	102,739726	prům.cena za m ²
				1509,317764	100,6211843
fifejdy					
havířská	72	7200	3	100	
					Průměrná velikost
havířská	54	6000	2	111,1111111	bytu
janovského	50	7000	2	140	268/5 = 53,6 m ²
na fifejdách	32	4300	1	134,375	
sládkova	60	5300	1	88,33333333	prům.cena za m ²
				573,8194444	114,7638889
ostrava ii.					
dr. malého	54	5090	2	94,25925926	
dr. malého	69	6000	3	86,95652174	
gajdošova	60	6000	2	100	
gajdošova	46	4550	2	98,91304348	
gajdošova	56	4900	2	87,5	

gajdošova	53	7500	2	141,509434	
nám. j. myrona	54	5100	2	94,44444444	
nám. j. myrona	56	4600	2	82,14285714	
					Průměrná velikost
nedbalova	45	6400	2	142,2222222	bytu
nedbalova	70	7000	2	100	674/12 = 56,17 m ²
pohraniční	50	6000	1	120	
uhelná	61	7500	2	122,9508197	prům.cena za m ²
				1270,898602	105,9082168

Příloha č. 7 Cenová nabídka prodeje – panelová zástavba a družstevní vlastnictví

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost
fifejdy				
ahepjukova	37	699000	1	18891,89
ahepjukova	39	405000	1	10384,62
ahepjukova	65	799000	2	12292,31
ahepjukova	74	849000	2	11472,97
ahepjukova	80	1180000	3	14750
gen. janouška	55	585000	2	10636,36
gen. janouška	59	810000	2	13728,81
gen. janouška	60	750000	2	12500
gen. janouška	66	679000	3	10287,88
gen. janouška	76	680000	3	8947,368
gen. janouška	82	880000	3	10731,71
gen. píky	28	590000	1	21071,43
gen. píky	32	350000	1	10937,5
gen. píky	70	950000	3	13571,43
gen. píky	70	1250000	3	17857,14
gen. píky	70	890000	3	12714,29
gen. píky	74	890000	3	12027,03
gen. píky	75	650000	3	8666,667
gen. píky	75	820000	3	10933,33
gen. píky	76	790000	3	10394,74
gen. píky	82	780250	3	9515,244
gen. píky	86	820000	3	9534,884
hornopolní	76	699000	3	9197,368
hornopolní	27	499000	1	18481,48
hornopolní	78	600000	3	7692,308
j. brabce	35	480000	1	13714,29
j. brabce	38	550000	1	14473,68
j. brabce	40	420000	1	10500
j. brabce	40	510000	1	12750

j. brabce	43	440000	1	10232,56	
j. brabce	64	723000	2	11296,88	
j. brabce	65	730000	2	11230,77	
j. brabce	75	1200000	3	16000	
lechowiczova	77	1050000	3	13636,36	
lechowiczova	72	750000	3	10416,67	
na fifejdách	60	750000	2	12500	
sládkova	75	899000	3	11986,67	
sládkova	70	650000	3	9285,714	
					průměrný počet
varenská	38	490000	1	12894,74	pokojů
varenská	60	599000	2	9983,333	94/42 = 2,23
varenská	63	560000	2	8888,889	
varenská	76	940000	3	12368,42	průměrná cena/m ²
			94	509377,7	12128,04
přívoz					
arbesova	65	730000	2	11230,77	
arbesova	59	460000	2	7796,61	
jirská	59	516000	2	8745,763	
jirská	55	650000	2	11818,18	
mariánskohorská	69	790000	3	11449,28	
šafaříkova	84	699000	3	8321,429	
šafaříkova	80	699000	3	8737,5	
					průměrný počet
špálova	85	1100000	4	12941,18	pokojů
zákrejsova	78	599990	3	7692,179	29/11 = 2,63
zákrejsova	61	470000	2	7704,918	
zákrejsova	78	800000	3	10256,41	průměrná cena/m ²
			29	106694,2	9699,474
					průměrný počet
centrum i.					
poděbradova	74	1290000	3	17432,43	9/3 = 3
poděbradova	73	970000	3	13287,67	
poděbradova	75	999000	3	13320	průměrná cena/m ²
			9	44040,1	14680,03
centrum ii.					
engelmullerova	46	399990	2	8695,435	
engelmullerova	70	850000	3	12142,86	
mánesova	48	630000	2	13125	
mánesova	55	590000	2	10727,27	
mánesova	56	740000	2	13214,29	
mánesova	57	689000	3	12087,72	
mánesova	57	490000	3	8596,491	
mánesova	60	630000	2	10500	
mánesova	60	690000	3	11500	
mánesova	61	499000	3	8180,328	

mánesova 56	76	990000	4	13026,32	
mariánskohorská	70	785000	3	11214,29	
mariánskohorská	65	640000	2	9846,154	
maroldova	63	749000	3	11888,89	
maroldova	68	799000	3	11750	
maroldova	72	980000	3	13611,11	
					průměrný počet
maroldova	78	970000	3	12435,9	pokojů
maroldova	85	870000	4	10235,29	52/20 = 2,6
u parku	30	350000	1	11666,67	
u parku	30	570000	1	19000	průměrná cena/m ²
			52	233444	11672,2
ostrava ii.					
dr. malého	54	640000	2	11851,85	
na jízdárně	97	1500000	4	15463,92	
na jízdárně	98	1650000	4	16836,73	
na jízdárně	100	1580000	4	15800	
na jízdárně	97	1580000	4	16288,66	
petra kříčky	50	580000	2	11600	
					průměrný počet
vítkovická	74	1049000	3	14175,68	pokojů
vítkovická	80	1150000	4	14375	33/10 = 3,3
vítkovická	87	1200000	3	13793,1	
vítkovická	82	1000000	3	12195,12	průměrná cena/m ²
			33	142380,1	14238,01

Příloha č. 8 Cenová nabídka prodeje – panelová zástavba a osobní vlastnictví

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost	
centrum i.					
30. dubna	140	3200000	4	22857,14	
30. dubna	67	960000	3	14328,36	
					průměrný počet
30. dubna	70	1050000	3	15000	pokojů
nádražní	65	650000	3	10000	19/6 = 3,17
poděbradova	75	1150000	3	15333,33	
živičná	72	2100000	3	29166,67	průměrná cena/m ²
			19	106685,5	17780,92
přívaz					
arbesova	40	499000	1	12475	
arbesova	57	950000	2	16666,67	
					průměrný počet
arbesova	61	940000	2	15409,84	pokojů

mariánskohorská	69	780000	3	11304,35	13/6 = 2,17
mariánskohorská	65	640000	2	9846,154	
zákrejsova	81	1250000	3	15432,1	průměrná cena/m ²
			13	81134,1	13522,35
ostrava ii.					
dr. malého	62	950000	3	15322,58	
hornická	62	1100000	3	17741,94	
hornická	67	1499900	3	22386,57	
na jízdně	56	835000	2	14910,71	
na široké	38	650000	1	17105,26	
petra kříčky	56	1049000	2	18732,14	
petra kříčky	39	690000	1	17692,31	
					průměrný počet
uhelná	60	899000	2	14983,33	pokojů
vítkovická	90	1170000	3	13000	23/11 = 2,09
zelená	42	540000	1	12857,14	
zelená	57	715000	2	12543,86	průměrná cena/m ²
			23	177275,8	16115,99
fifejdy					
ahepjukova	36	550000	1	15277,78	
ahepjukova	59	750000	2	12711,86	
ahepjukova	68	760500	2	11183,82	
ahepjukova	70	790000	3	11285,71	
gen. janouška	70	990000	3	14142,86	
gen. janouška	60	850000	2	14166,67	
gen. píky	62	840000	2	13548,39	
gen. píky	62	730000	2	11774,19	
gen. píky	60	790000	2	13166,67	
gen. píky	62	699000	2	11274,19	
hornopolní	73	1190000	3	16301,37	
hornopolní	76	1250000	3	16447,37	
j. brabce	83	1400000	3	16867,47	
j. brabce	74	1399000	3	18905,41	
					průměrný počet
j. brabce	76	1000000	3	13157,89	pokojů
novinářská	59	750000	2	12711,86	42/18 = 2,33
varenská	72	960000	3	13333,33	
varenská	44	600000	1	13636,36	průměrná cena/m ²
			42	249893,2	13882,96
centrum ii.					
balcarova	65	1050000	2	16153,85	
bieblova	78	999000	3	12807,69	
bieblova	78	1650000	3	21153,85	
bieblova	73	1600000	3	21917,81	
engelmullerova	70	1250000	3	17857,14	
křížkova	40	660000	1	16500	

křížíkova	51	1060000	2	20784,31	
křížíkova	74	1199999	3	16216,2	
křížíkova	75	1340000	4	17866,67	
mánesova	39	500000	1	12820,51	
mánesova	45	570000	1	12666,67	
mánesova	56	699000	2	12482,14	
mánesova	60	820000	2	13666,67	
mánesova	70	850000	3	12142,86	
mánesova	85	900000	4	10588,24	
mánesova	104	960000	3	9230,769	
maroldova	28	481000	1	17178,57	
maroldova	44	620000	2	14090,91	
maroldova	65	945000	3	14538,46	
maroldova	73	1190000	3	16301,37	
					průměrný počet
maroldova	85	850000	4	10000	pokojů
u parku	25	450000	1	18000	56/24 = 2,33
u parku	29	440000	1	15172,41	
u parku	30	490000	1	16333,33	průměrná cena/m ²
			56	366470,4	15269,6

Příloha č. 9 Cenová nabídka prodeje – cihlová zástavba a družstevní vlastnictví

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost	
centrum ii.					
sokolská třída	40	495000	1	12375	
sokolská třída	48	680000	1	14166,67	
sokolská třída	48	380000	1	7916,667	
sokolská třída	65	900000	2	13846,15	
					průměrný počet
bachmačská	53	795000	2	15000	pokojů
jindřichova	70	1000000	3	14285,71	15/8 = 1,88
myslbekova	84	495000	3	5892,857	
myslbekova	57	399000	2	7000	průměrná cena/m ²
			15	90483,06	11310,38
ostrava ii.					
zelená	57	900000	2	15789,47	
					průměrný počet
havířská	52	399900	1	7690,385	pokojů
havířská	45	440000	2	9777,778	9/5 = 1,8
nedbalova	81	1230000	3	15185,19	
pohraniční	48	690000	1	14375	průměrná cena/m ²
			9	62817,82	12563,56

centrum i.

poděbradova	78	899250	3	11528,85	průměrný počet pokojů
masarykovo nám.					
127	127	2950000	3	23228,35	9/3 = 3
mlýnská	108	1949000	3	18046,3	průměrná cena/m ²
			9	52803,49	17601,16

přívaz

arbesova	65	740000	2	11384,62	
					průměrný počet pokojů
teslova	80	999000	3	12487,5	
korejská	85	490000	2	5764,706	12/5 = 2,4
macharova	60	650000	2	10833,33	
zákrejsova	78	800000	3	10256,41	průměrná cena/m ²
			12	50726,56	10145,31

fifejdy

gen. píky	78	1500000	3	19230,77	
senovážná	58	600000	2	10344,83	průměrná cena/m ²
			5	29575,6	14787,8
					průměrný počet pokojů
					5/2 = 2,5

Příloha č. 10 Cenová nabídka prodeje – cihlová zástavba a osobní vlastnictví

	velikost	cena	počet pokojů + 1	cena/velikost
centrum i.				
30. dubna	90	2695000	2	29944,44
bráfova	58	1299000	2	22396,55
českobratrská	120	1390000	4	11583,33
čs. legií	57	1350000	2	23684,21
herodova	55	1299000	2	23618,18
herodova	120	2900000	3	24166,67
hrabákova	100	2950000	3	29500
husovo nám.	56	1560000	2	27857,14
chelčického	78	1495000	2	19166,67
jurečkova	105	1800000	3	17142,86
jurečkova	106	1850000	3	17452,83
jurečkova	117	1790000	4	15299,15
jurečkova	121	1840000	3	15206,61
masarykovo nám.	80	1440000	2	18000
masná	125	3450000	3	27600

mlýnská	110	1790000	3	16272,73	
nádražní	57	783750	2	13750	
nádražní	76	1100000	3	14473,68	
nádražní	85	1480000	3	17411,76	
nádražní	87	1250000	4	14367,82	
nádražní	99	2599000	3	26252,53	
nádražní	107	2500000	3	23364,49	
nádražní	116	1750000	4	15086,21	
nádražní	120	1700000	3	14166,67	
nádražní	134	1350000	3	10074,63	
poštovní	175	3400000	4	19428,57	
poštovní	70	1999000	2	28557,14	
puchmajerova	67	1550000	2	23134,33	
solná	84	1980000	3	23571,43	
solná	84	1590000	4	18928,57	
střední	110	2550000	2	23181,82	
tyršova	75	1390000	2	18533,33	
tyršova	112	1850000	3	16517,86	
tyršova	115	1650000	4	14347,83	
tyršova	120	3200000	4	26666,67	
tyršova	129	1780000	4	13798,45	
					průměrný počet
tyršova	134	2200000	3	16417,91	pokojů
tyršova	140	2049000	4	14635,71	116/40 = 2,9
zahradní	75	1860000	2	24800	
zámecká	63	1390000	2	22063,49	průměrná cena/m ²
			116	792422,3	19810,56
centrum ii.					
gorkého	79	1299000	2	16443,04	
balcarova	68	1400000	2	20588,24	
bieblova	85	1220000	3	14352,94	
blahoslavova	52	2999000	2	57673,08	
bachmačská	34	636000	1	18705,88	
maroldova	44	620000	2	14090,91	
partyzánské nám.	90	3249000	3	36100	
partyzánské nám.	112	2380000	3	21250	
partyzánské nám.	120	2999000	3	24991,67	
partyzánské nám.	125	2590000	3	20720	
repinova	75	900000	2	12000	
repinova	75	1370000	3	18266,67	
repinova	115	2990000	3	26000	
sadová	150	3500000	4	23333,33	

sokolská třída	56	750000	2	13392,86	
sokolská třída	76	1340000	4	17631,58	
sokolská třída	108	1699000	3	15731,48	
špálova	100	990000	3	9900	
u parku	127	3122000	3	24582,68	
					průměrný počet
u parku	57	1050000	2	18421,05	pokojů
vítězná	79	2450000	3	31012,66	63/23 = 2,74
vítězná	96	3500000	4	36458,33	
zborovská	99	1290000	3	13030,3	průměrná cena/m ²
			63	504676,7	21942,46
přívoz					
jílová	69	580000	3	8405,797	
jílová	78	675000	3	8653,846	
jílová	98	870000	3	8877,551	
korejská	55	1040000	2	18909,09	
korejská	63	1089000	2	17285,71	
korejská	68	799000	3	11750	
					průměrný počet
na liškovci	64	580000	2	9062,5	pokojů
newtonova	94	1490000	2	15851,06	24/10 = 2,4
newtonova	90	1762600	3	19584,44	
orebitská	47	585000	1	12446,81	průměrná cena/m ²
			24	130826,8	13082,68
fifejdy					
28. října	51	599000	1	11745,1	
					průměrný počet
28. října	41	790000	2	19268,29	pokojů
janovského	102	2300000	3	22549,02	10/5 = 2
janovského	76	845000	3	11118,42	
sládkova	48	600250	1	12505,21	průměrná cena/m ²
			10	77186,04	15437,21
ostrava ii.					
havířská	54	999000	2	18500	
havířská	76	1350000	3	17763,16	
havířská	78	1280000	3	16410,26	
havířská	80	1250000	3	15625	
					průměrný počet
dr. malého	40	700000	1	17500	pokojů
na široké	38	660000	1	17368,42	20/8 = 2,5
sportovní	88	999000	3	11352,27	
zelená	94	2500000	4	26595,74	průměrná cena/m ²
			20	141114,9	17639,36

Příloha č. 11 Definování faktorů pro analýzu

Faktor	Popis
MHD	bodovací škála je definovaná podle počtu druhů dopravních prostředků. Meziměstská doprava není jen jedním směrem, proto jsou body zvýšené ještě o jednotku.
Parkování	Ano – nachází se v lokalitě Ne – nenachází se v lokalitě Nejlepší možnost parkování je parkování zdarma a po celou dobu státní, proto je zde nejvíce bodů. Následuje dostatek volných parkovacích míst po celý den. Rezidenční prarkovací zóna má dvojí význam, pokud se bydlí v lokalitě, kde není dostatek parkovacích míst, pak se jedná o výhodu. Druhý význam to má pro občany, kteří přijedou do lokality, kde je tento typ parkování a není dostatek volných parkovišť, pak je to nevýhoda.
Celkový počet bytů	Bodová škála je nastavena od nejmenšího počtu k nejvyššímu počtu bytů. To platí i pro bodovou škálu. Je to z důvodu, že čím více bytů, tím více obyvatel.
Celkový počet volných bytů	Bodová škála je nastavena tak, že čím méně volných bytů, tím více bodů a čím více volných bytů, tím méně bodů.
Ubytovny	Ano – nachází se v lokalitě Ne – nenachází se v lokalitě Ubytovny snižují ceny nemovitostí, počet obyvatel a snižují atraktivnost území, proto je bodovací škála nastavena tak aby byl mezi ANO a NE větší rozdíl.
Cena bytů	Podle tržní nabítky je prodeje bytů je průměrná cena/m ² . Tato cena v sobě zahrnuje byty v panelových domech ve vlastnictví družstevním a osobním a byty v cihlové zástavbě opět ve vlastnictví družstevním a osobním. Bodová škála je nastavena tak, že průměrná cena je nejlepší, proto má nejvíce bodů. Ceny kolem průměrné ceny jsou horší a extrémní tzn. nejnižší cena je známka neaktraktivní lokality a maximální cenu chtějí

	většinou obchodníci z důvodu maximalizace zisku.
Cena podnájmu	Je nastavena stejným způsobem jako cena bytů.
Prostředí	Ano – nachází se v lokalitě Ne – nenachází se v lokalitě Okolí v kterém se nachází bydlení rozhoduje také o ceně bydlení. Pro analýzu byli specifikovány faktory, které ovlivňují bydlení pozitivně, potom je bodovací škála 2 v kolonce ANO a ty faktory, které mají negativní dopad na bydlení a jeho hodnotu mají v kolonce NE 2 body.
Volnočasové aktivity – vnitřní	Ano – nachází se v lokalitě, pozitivně ovlivňují bydlení Ne – nenachází se v lokalitě
Volnočasové aktivity – vnější	Ano – nachází se v lokalitě, pozitivně ovlivňují bydlení Ne – nenachází se v lokalitě
Počet obyvatel	Čím více obyvatel v lokalitě se nachází tím bude méně volných bytů, proto je bodová škála vzestupná.

Příloha č. 12 Celkový počet rodinných domů a bytových domů

	rodinné domy			bytové domy		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Přívoz						
hl. nádraží	0	0	86	1	0	59
na františku	0	0	27	2	2	0
odval u Ostravy	0	0	0	0	0	0
Přívoz - dolní	0	1	9	0	0	0
přívoz - sever	97	82	177	107	82	12
přívoz - střed	7	9	11	103	72	1
přívoz - východ	19	21	160	61	50	2
rybníky	0	0	51	0	0	0
u petrolejky	0	2	21	0	0	0
Jirská	0	0	1	34	34	141
nákl. Nádraží	0	0	5	0	0	0
	123	115	548	308	240	215
centrum						
výstaviště č.l.	0	1	4	3	1	1
valchařská	0	1	4	48	43	3
radnice	1	1	1	34	35	0

poděbradova	0	1	67	2	1	0
o-střed I.	4	13	3	75	32	0
o-střed II.	0	0	0	24	21	0
lázně	19	22	39	39	28	208
křížíkova	2	3	0	80	68	28
komenského	0	1	344	0	0	3
karolina	0	1	1	0	1	10
jindřiška	0	2	133	172	169	7
husův sad	1	2	1	108	100	5
zborovská	0	0	59	7	7	1
historické jádro	3	9	512	131	98	6
cihelní	6	3	0	74	64	0
cihelní - sklad	1	0	3	0	0	0
autobusové nádr.	0	0	0	0	0	0
trojbusové garáže	1	2	0	51	63	48
	38	62	1171	848	731	320
Ostrava II.						
válcovní	6	7	277	16	11	6
šalamouna I.	0	0	154	113	116	8
šalamouna II.	0	2	635	83	96	47
šalamouna III.	4	2	140	90	87	2
Hlubinská osada	0	0	0	3	3	3
hlubina	0	0	19	0	0	4
cihelna	0	0	7	2	0	84
	10	11	1232	307	313	154
fifejdy						
sídlíště fifejdy	0	0	1	109	109	118
podchody fifejdy	0	0	12	0	0	0
nemocnice						
fifejdy	0	0	2	1	0	0
futurum	0	0	277	0	0	4
dům kultury	0	0	342	0	0	3
zimní stadion	5	5	0	67	54	0
stadion odborů	1	2	0	40	38	0
horní pole	0	0	23	2	1	0
	6	7	657	219	202	125